Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 66 90 92 22 eller e-post Politisk.sekretariat@asker.kommune.no
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær.

Befaring 08.05.2023 kl. 16.00.
Øvre Dyrhusbakken 53
Margretes vei 6

Sakskart

Saker til behandling		
47/23	23/07089-1	Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023
48/23	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53
49/23	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38
50/23	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

51/23	23/06415-1	Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46
52/23	23/05661-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1
53/23	23/01055-3	Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83
54/23	23/06092-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6
55/23	23/06104-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433
56/23	23/06299-1	Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C
Referatsaker		
R-6/23	23/08488-1	Referatsak - utvalg for plan og byggesak 10.05.2023

Asker, 27.04.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
10.05.2023	18:00 – 19:15	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Nestleder	Gro Buttingsrud (V)	
Utvalgsmedlem	Anne Gunhild R. Flater (Sp)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kay Arne Sørensen
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Varamedlem	Jostein Tellnes (V)	Cathrine Jensen
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A)	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	

Forfall:	Kay Arne Sørensen (H)
	Cathrine Jensen (H)

Fra administrasjonen møtte:
Direktør Eli Aubert
Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen
Protokollfører: Jorunn Sørlie Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet. Leder foreslo å behandle sak 54 og 55 etter sak 47 og utvalget tilsluttet seg det.

Saksliste

Side

Saker til behandling

47/23	23/07089-1	Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023	3
48/23	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53	3
49/23	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38	7
50/23	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42	9
51/23	23/06415-1	Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46	9
52/23	23/05661-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1	11
53/23	23/01055-3	Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83	11
54/23	23/06092-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6	12
55/23	23/06104-1	Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433	15
56/23	23/06299-1	Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C	18

Referatsaker

Saker til behandling

47/23 Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	47/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

48/23 Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	48/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet pva H, V og SP følgende forslag til vedtak:

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstiling. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, AP) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

    - Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
    - Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

    <u>Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:</u>

    Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er

relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.

[Lagre vedtak]

49/23 Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	49/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles

   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles

   Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.

Behandling

Kommunedirektøren har i tilleggsnotat, datert 27.04.2023, endret sin innstilling til følgende

1. *Klager fra naboene tas ikke til følge.*

2. *Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:*

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
   Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
   Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»

3. *Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.*

4. *Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.*

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.

2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

   - Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
   - Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
   - Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
   - Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
   - Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»

3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.

4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

[Lagre vedtak]

50/23 Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	50/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

51/23 Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.

1 Utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 51/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:

   Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:

   Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

[Lagre vedtak]

52/23 Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	52/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

53/23 Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.

1 Utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 53/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunaldirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

   Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

54/23 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	54/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to

ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

    - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
    - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
    - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

    Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

[Lagre vedtak]

55/23 Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	55/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

    - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
    - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
    - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

    Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

    En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

    Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

    Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og

utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

[Lagre vedtak]

56/23 Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	56/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt ifm innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.
Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

Begrunnelse:

Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

Forslag fremmet av Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.
   Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

   Begrunnelse:
   Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Wear (H) hadde et oppfølgingsspørsmål tilknyttet notat, datert 04.05.2023, om «ikrafttredelse av ny arealdel – betydningen for innkomne søknader. Direktør Eli Aubert svarte.
4.	Haugen (H) stilte et spørsmål i forrige møte om opprydning etter utbyggingen i Sætre sentrum. Administrasjonen vil sende et skriftlig svar til Haugen.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/07089-1

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 26.04.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 26.04.2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/07089

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	47/23

Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 47/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
26.04.2023	17:00 – 20:30	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Nestleder	Gro Buttingsrud (V)	
Utvalgsmedlem	Anne Gunhild R. Flater (Sp)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kay Arne Sørensen
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A)	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Varamedlem	Liv Knatten (MDG)	Hanne Lisa Matt
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (FrP)	

Forfall:

Kay Arne Sørensen (H)
Hanne Lisa Matt (MDG)

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert
	Juridisk rådgiver Karen Vatne Bekkåsen
	Virksomhetsleder Ingvild Skaset
	Virksomhetsleder Malvin Bjorøy
	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørlie Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen.
Habilitet: Jensen (H) hadde merknad i sak 41/23. Se behandling av saken.

Saksliste

Side

Saker til behandling			
36/23	23/06301-1	Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023	3
37/23	22/21533-1	Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling	3
38/23	23/00115-3	Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling	4
39/23	23/05171-1	Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere	6
40/23	23/04263-1	Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring	8
41/23	23/05701-1	Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22	8
42/23	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38	9
43/23	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53	10
44/23	23/05029-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16	11
45/23	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42	12
46/23	23/05433-1	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A	13
Referatsaker			

Saker til behandling

36/23 Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	36/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

37/23 Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Gry Eide innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse fikk 2 (MDG) stemmer og falt.
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1.

Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

[Lagre vedtak]

38/23 Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	38/23
2 Formannskapet	02.05.2023	81/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak**:**

1. Kommunen finner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 ikke grunn til å fremme privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Lensmannslia 30, som vist på plankart og bestemmelser datert 1.03.2023, slik det foreligger.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

1.Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

- Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
- Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
- Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
- Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
- Det utarbeides klimagassregnskap.
- Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Jensen (H).

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

    - Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
    - Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
    - Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
    - Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
    - Det utarbeides klimagassregnskap.
    - Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

[Lagre vedtak]

39/23 Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	39/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. 1.Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Dag Jørgen Klemmetsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende tilleggsforslag:

Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.
2. Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

   Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

   Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.

[Lagre vedtak]

40/23 Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	40/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7. avvises (pbl. § 12-8).

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7 avvises (pbl. § 12-8).

[Lagre vedtak]

41/23 Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	41/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Jensen (H) meldte seg inhabil i saken. Representanten er medlem av menighetsrådet i Holmen Kirke som er part i saken. Jensen har også ved tidligere behandlinger av saken blitt erklært inhabil.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt 8-2. Mindretallet var MDG.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

42/23 Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles

   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles

Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»

3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.

4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

43/23 Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Jensen (H) fremmet forslag om å utsette saken. Utvalget vil gjennomføre befaring på eiendommen.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

44/23 Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	44/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

Behandling

Kommunedirektørens innstiling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

[Lagre vedtak]

45/23 Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

46/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	46/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.12.2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Lia (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt
Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstiller kommuneplanens pkt. 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy.

Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene
Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.

Kommunedirektørens innstillig ble satt opp mot forslag fremmet av Lia (H).
Forslag fremmet av Lia ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt
   Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstiller kommuneplanens pkt. 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy. Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene
Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon- temaplan samferdsel og mobilitet - kunnskapsgrunnlaget ved /Ingvild Hegrenæs
4.	Presentasjon – Bjerkåsholmen 115 ved Gry Eide.
5.	Presentasjon – Lensmannslia 30 ved Kari Hjerman.
6.	Presentasjon – Planprogram for BN3 ogBN4 i Sætre ved Dag Jørgen Klemmetsen.
7.	Haugen (MDG) stilte følgende spørsmål: «Det står fortsatt brakker og byggegjerder etter utbyggingen i Sætre sentrum, bak kiosken på bussterminalen. Hvem har ansvar for opprydding, og når vil det bli gjort.» Administrasjonen vil svare i neste møte.
8.	Notat – orientering om regler for pergola/levegg
9.	Direktør Eli Aubert orienterte om forutsigbarhet/bruk av ny og gammel kommuneplan arealdelen (notat)

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/03471-1

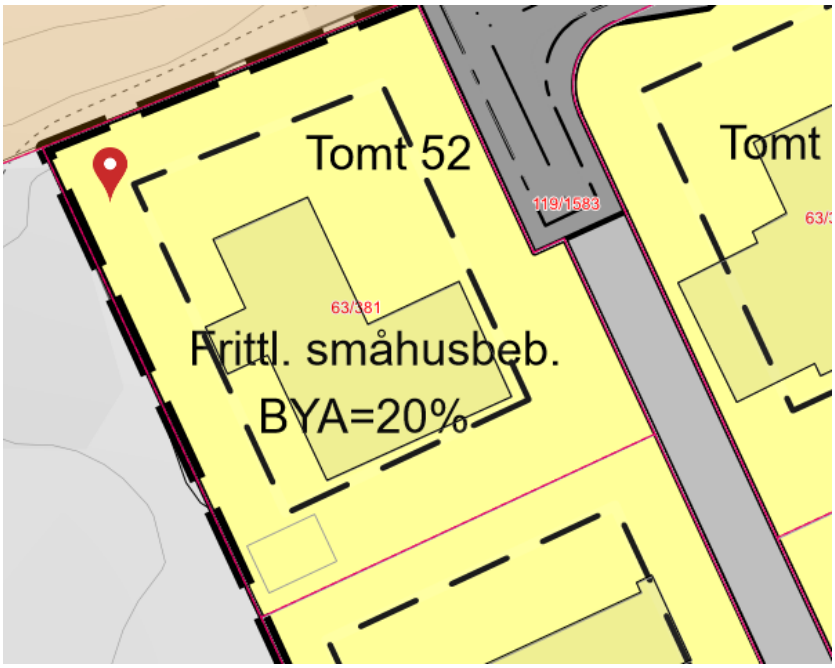
Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023
Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023

Klage på avslag på søknad om levegg/mur og uthus/pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad i ettertid for etablering av «hageanlegg» som består av bl.a. levegger, murer og uthus/pergola. Det er også søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense og tillatt utnyttelse. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 7. oktober 2022. Vedtaket er påklaget i brev 25. oktober 2022 av Boxs arkitektstudio på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon fra både regulert byggegrense og tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Oppføring av en sammenhengende konstruksjon av levegg/mur/pergola på ca. 48 meter nær nabogrensen tilsidesetter hensynene bak byggegrensen, og påvirker både hensyn til lys, luft og åpenhet på en negativ måte. Dette forsterkes ytterligere av at oppført uthus/pergola medfører at tillatt utnyttelse blir overskredet. Regulert byggegrense blir overskredet både mot vest, syd og øst, noe som i sum gjør det svært vanskelig å innvilge omsøkte dispensasjoner. Omsøkte tiltak ligger videre tett opptil hva som kan omtales som «gjerde». Kommuneplanbestemmelsene punkt 17 tillater ikke gjerde som er tett og med slik høyde som i denne saken.

Klagen er særlig begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent. Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Levegger, murer og pergola/uthus er i sin helhet oppført utenfor byggegrense mot både vest, syd og øst. I tillegg er tillatt utnyttelse overskredet med ca. 10%. Kommunen kan vanskelig se at et avslag på en søknad som bryter såpass med intensjonen i reguleringsplanen er urimelig.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 7. oktober 2022 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

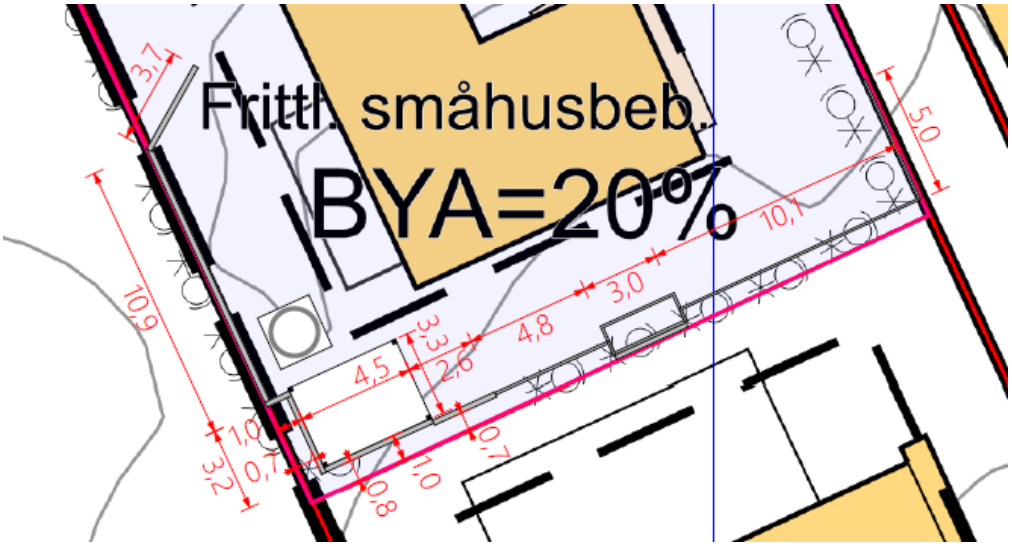
Det er søkt om oppføring av levegger, murer og pergola/uthus i en sammenhengende konstruksjon med en lengde på ca. 48 meter. Konstruksjonen er i sin helhet oppført utenfor regulert byggegrense mot både

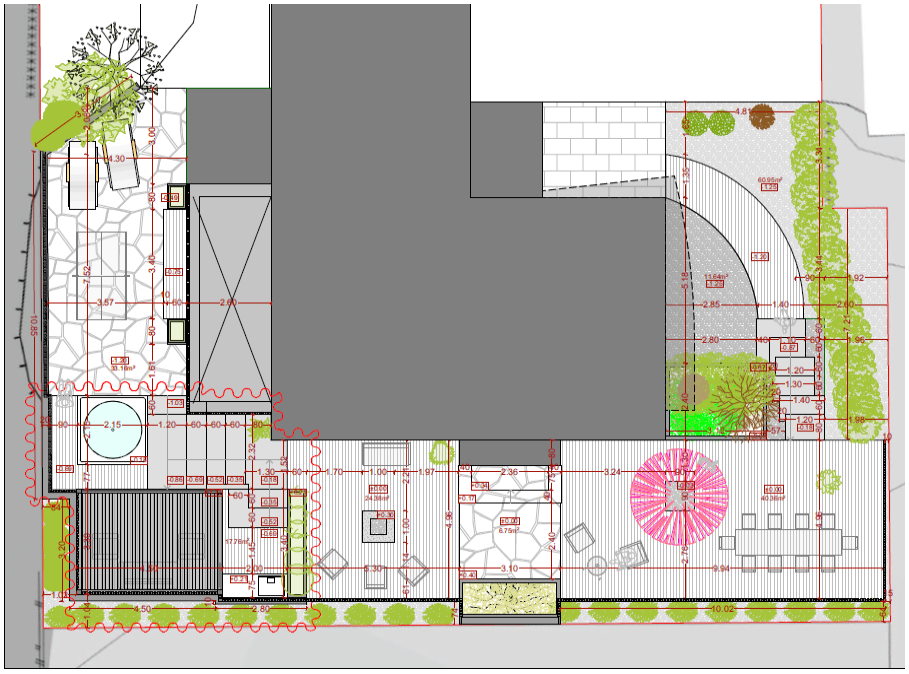
vest, syd og øst. Høyden på konstruksjonen er inntil 190 cm (det meste av leveggene har en høyde på 180 cm). Tiltaket er stort sett plassert i nabogrensen (mellom 0-75 cm fra grensen og det foreligger samtykke til dette fra berørte naboer). Utnyttelsen er oppgitt til 21,98 %-BYA.

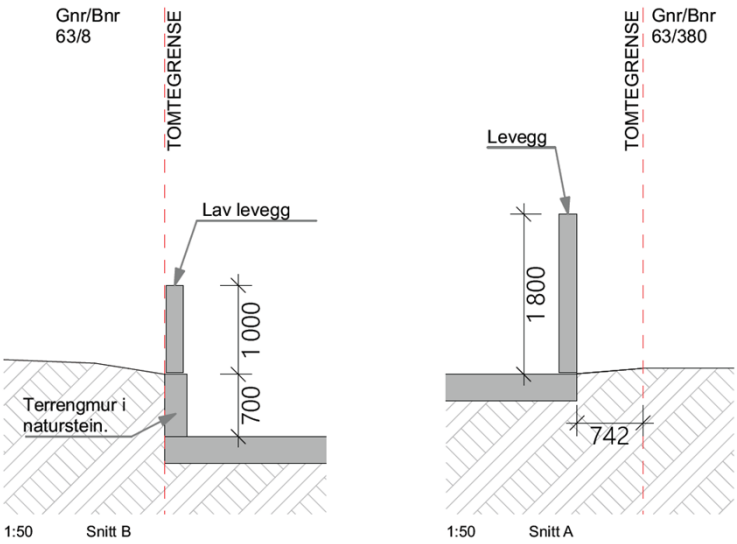
Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra:

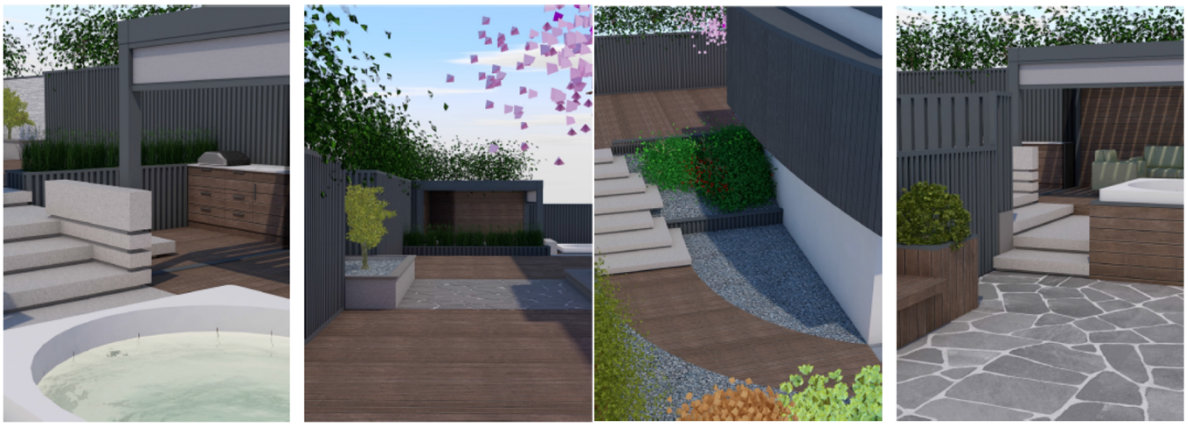
- Kommuneplanbestemmelsene § 20.8 om tillatt utnyttelse på 20 %-BYA
- regulert byggegrense mot vest, syd og øst

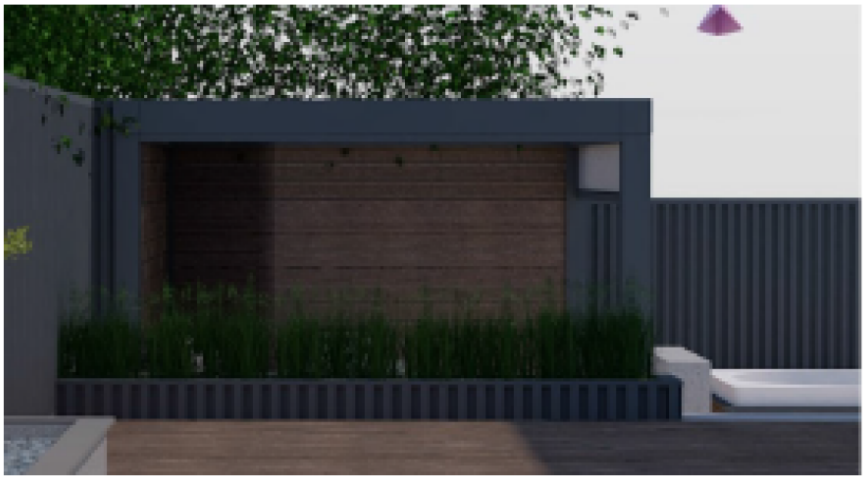
Plassering og utforming fremkommer nedenfor:






Gnr/Bnr
63/8
TOMTEGRENSE
Lav levegg
1 000
700
Terrengmur i
naturstein.
1:50
Snitt B
Levegg
TOMTEGRENSE
Gnr/Bnr
63/380
1 800
742
1:50
Snitt A





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Dyrhusbakken/Jonasmyra, vedtatt av kommunestyret 28. januar 2003, med senere endringer. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i kategori B, boligområder med utfyllende bestemmelser. Tillatt utnyttelse er 20%-BYA, jf. kommuneplan-bestemmelsene punkt 20.8

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling
7. oktober 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2096:

«Søknaden avslås, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

1) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – Byggegrense, jf. reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra
for følgende tiltak:
- Uthus og levegg

2) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – BYA, jf. Kommuneplanen § 20.8
for følgende tiltak:
- Pergola overskrider BYA med 2%.»

5. Klagens innhold
Klagen er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29. Klager anfører hovedsakelig:

- Vedtaket er basert på faktafeil og mangler grundig og saklig behandling av omsøkte dispensasjoner
- Vedtaket er samlet sett urimelig
- Kommunen har ikke forholdt seg til søknadstegninger eller vært på befaring
- Ingen lengde av leveggene er større en 10 meter
- Tujahekk som er utbredt i området er som regel vesentlig høyere
- Kommunen har ikke vurdert søkers argumenter for omsøkte dispensasjoner
- Det foreligger usaklig forskjellsbehandling ved avslag på dispensasjon fra tillatt utnyttelse

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av dispensasjon fra regulerte byggegrenser

Det bærende elementet i avslaget er avvikene i forhold til regulert byggegrense. Søknaden innebærer at det etableres en «innhegning» på ca. 48 meter nær nabogrensen og som i sin helhet er plassert utenfor regulert byggegrense, noe som er i klar konflikt med gjeldende reguleringsplan fra 2003.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Byggegrenser regulerer avstand mellom bygninger på eiendommer, og styrer tettheten av bygninger og konstruksjoner. Formålet er å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet mellom bygninger og sikre mot brann. Byggegrenser sikrer også strøkets karakter, landskapsbildet, og helhetsbildet av området.

Omsøkt plassering medfører at hele konstruksjonen, og uthus/pergola, plasseres utenfor regulert byggegrense. Det er dermed snakk om et betydelig avvik. Prinsippet i reguleringen med plassering innenfor byggegrensen vil brytes. Det har vært et sentralt forhold i planen at tomtene ikke skal bebygges inn mot nabogrensen. Fra avslaget i saken gjengis:

> *«Her vil leveggen fortette mellom tomtene, høyden på 1,8 meter, samt uthuset på 15 m2 er plassert mot nabo som gjør det særlig tett mellom byggene. Leveggen er også solid og slipper ikke lys og luft.»*

Kommunedirektøren anser at et så stort avvik medfører at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon i saken. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Det er en klar ulempe at byggegrensen blir overskredet i vesentlig grad, samt at dette skjer som ledd i en fortetting som også er i strid med tillatt utnyttelse. Bebyggelsen kommer nær både vei og nabogrense, noe som på sikt også vil kunne skape problemer med bl.a. vedlikehold. Det finnes også andre måter å skjerme seg på, bl.a. kan hekk vær et alternativ. Naboene har

samtykket til plasseringen. Kommunen legger imidlertid ikke avgjørende vekt på dette. Eiere av naboeiendommer vil skifte over tid, og det må derfor utvises varsomhet med å vektlegge dette forholdet i en sak som tilsidesetter hensynene i reguleringsplanen slik om i denne saken.

Kommunen kan ikke se at det er anført noen nye relevante fordeler i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Klager gjør et poeng ut av at tiltaket ikke ville vært søknadspliktig dersom det ikke var for byggegrensen. Dette er åpenbart feil. Et tiltak som det omsøkte er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven, uavhengig av byggegrensen. Levegg kan kun settes opp uten søknad i en lengde på maksimalt 10 meter, og med en avstand fra nabogrense på minimum en meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f) nr. Disse kravene er ikke overholdt i saken. Det fremgår også av veiledningen til bestemmelsen at unntak for søknad ikke gjelder der det føres opp flere levegger i kombinasjon, som i denne saken.

Klagen er videre begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent.

Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Så lenge tiltaket tilsidesetter sentrale forhold i reguleringsplanen skal det svært mye til for å innvilge omsøkte dispensasjoner. Det er fullt mulig å utnytte eiendommen på en god og hensiktsmessig måte i samsvar med reguleringsplanen, herunder å skjerme utearealene for eksempel ved bruk av hekk som er utbredt i området.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ved å dispensere fra regulert byggegrense ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

6.2 Vurdering av dispensasjon fra tillatt utnyttelse

Formålet med grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnytting ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Hensikten er også å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger etter at eiendommen er bebygget.

Fra avslaget i saken gjengis:

> *«Tiltaket øker volumet og tettheten på tomten, tiltaket vil også forhindre lys og luft på tomten. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnytting. Tiltaket berører hensynene bak bestemmelsen på en negativ måte og kommunedirektøren kommer etter dette til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon ikke kan innvilges.»*

Kommunedirektøren mener at tiltaket må vurderes samlet, det vil si at plassering av uthus/pergola i sin helhet utenfor regulert byggegrense, og sammenhengende med levegg/murkonstruksjon, påvirker hensynene bak tillatt utnyttelse negativt. 21,98 %-BYA innebærer en overskridelse av tillatt utnyttelse med nærmere 10%. Sett i lys av nedbyggingen av den «byggefrie sonen» mot nabogrensene, fastholder kommunen at en dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak planbestemmelsen vesentlig. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes en overskridelse av tillatt utnyttelse på nærmere 10%. Tiltaket er plassert nær nabogrensen, noe som påvirker både lys, luft og åpenheten i området negativt. Kommunen kan ikke se at det er anført noen relevante fordeler i søknaden eller i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Dersom det skal åpnes opp for uthus/pergola utover tillatt utnyttelse, og konstruksjoner utenfor regulert byggegrense, anser kommunedirektøren at dette må vurderes helhetlig ved planendring slik at hensynet til likebehandling og medvirkning blir ivaretatt.

Kommunen kan ikke se at det er noen praksis for dispensasjon innenfor planområdet. Hvert tilfelle må vurderes konkret, og det er dermed ikke relevant å sammenligne med andre saker som også skiller seg fra denne. I den grad klageren mener at det foreligger usaklig forskjellsbehandling viser kommunen til Sivilombudsmannens uttalelse av 30. november. 2017, der det fremgår at en slik anførsel ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2, andre avsnitt er oppfylt.

Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket forutsetter to dispensasjoner for både plassering utenfor byggegrense og tillatt utnyttelse. Det foreligger klare ulemper ved begge dispensasjoner. Samlet sett er derfor ikke fordelene klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra tillatt utnyttelse eller fra regulert byggegrense.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 07.10.2022
klage 27.10.2022
søknad om tillatelse
157K_plankart
157K_bestemmelser
mindre planendring 06
brev 23.02.2023
epost fra søker 07.03.2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/03471

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23

Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 43/23

Behandling

Jensen (H) fremmet forslag om å utsette saken. Utvalget vil gjennomføre befaring på eiendommen.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/03471

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	48/23

Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 48/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet pva H, V og SP følgende forslag til vedtak:

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
- Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstiling. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, AP) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge

    - Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 for at regulert BYA 20% økes til 21,98%.
    - Det gis dispensasjon ihht PBL § 19.2 fra regulert byggegrense for omsøkt plassering av levegger og pergolamarkise.

    Dispensasjon for pergola gis med følgende begrunnelse:

    Hensikt med maks BYA er sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola lik denne er en åpen konstruksjon som midlertidig lar seg tette, på enkelte dager eller kvelder. På linje med en markise. Dette viser at overskridelsen er beskjeden. Både leveggene og pergola er relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering av levegger og pergola over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon.

    Forholdet berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

    Åpenhet mot adkomst og mot vei er godt ivaretatt. Nabo-eiendommene ligger høyere. Forholdet har ikke har andre ulemper enn at den formelle byggegrensen er overskredet.

    Naboene har i tillegg gitt samtykke til plassering av pergolamarkisen og utformingen av leveggen.

    Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser, og gir økt bokvalitet. Pergolamarkisen gir bedre anvendelighet av forholdsvis knappe utomhus-ressurser, fordi byggegrensene har gjort at boligen er plassert midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat. B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet.

    Fordeler er derfor klart større enn ulempene.

    Det kan uten søknad iht. SAK§4.1 settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Da leveggene er sammenhengende slo søknadsplikt inn, men forholdet er ikke vesentlig annerledes enn det lovgiver har til hensikt å regulere med levegger.

    Leveggene gir en omramming og ryddighet på denne delen av eiendommen. Alternativet hadde vært en ikke-søknadspliktig tujahekk. Løsningen som er valgt gir en estetisk helhet, og er godt tilpasset seg selv og sine omgivelser. Den gir også økt bokvalitet. Den valgte løsning gir forutsigbarhet for naboer, da leveggene har en fast høyde - i motsetning til f.eks. tujahekker. Høye tuja-

hekker er i seg selv en stor kilde til nabokonflikter. og det er samfunnsfordel at løsningen med levegger er forutsigbar og statisk, og at naboene har gitt sitt samtykke.

Tiltaket er lite og ligger lavt plassert i terrenget/ landskapet. Tiltaket er ikke synlig fra vei/adkomst. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift). Tiltaket ligger i kat.B – på boligkartet hvor det gis arkitektonisk frihet. Mot gangstien (kommunens eiendom) forenkler leveggen allmennhetens bruk av gangstien.

En overskridelse på 1,98% anses i dette tilfellet som uvesentlig. Fordelene ansees totalt derfor å være klart større enn ulempene.

Asker kommune

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR498036369	CSTROM1 S22/2495	GBNR 63/381 L29028/22	07.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2495

Delegasjonssak: 22/2096

63/381 - Avslag – Ettergodkjennelse med dispensasjon - Hageanlegg med terrengmur, levegger og pergola
Øvre Dyrhusbakken 53
Tiltakshaver: Lene Tandle Lyngstad og Ola Lyngstad

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 08.07.2022. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden avslås, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

1) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – Byggegrense, jf. reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra for følgende tiltak:
- Uthus og levegg

2) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – BYA, jf. Kommuneplanen § 20.8
for følgende tiltak:
- Pergola overskrider BYA med 2%.

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra (2003), og er avsatt til areal formål bolig. Kommuneplanen går ved motstrid foran reguleringsplanen som er av en eldre dato (14.11.2014), jf. §4.2.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen for Asker, kategori B.

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder oppføring av:

- pergola på 3,3 meter x 4,5 meter på 15m^2.
- levegg som er 1,8 meter høy. Leveggen mot syd er 10m + 3m + 4,8m + 2,6m + 4,5m, som til sammen tilsvarer 25 meter i lengde. Denne er plassert 0,7 - 1 meter fra nabogrensen til gbnr. 63/580. Leveggen mot vest er 3,2 + 10,9 + 3,7 som tilsvarer 18 meter. Denne er plassert 0,7 til 1

meter fra nabogrensen til gbnr. 63/8. det er gitt nabosamtykket fra begge eiendommene.

Det er også oppført platting, heller, trappetrinn og beplanting samt oppført jacuzzi utenfor byggegrense. Dette er ikke vurdert i søknaden.

Alle tiltakene er avhengig av dispensasjon fra byggegrense. Det er også søkt dispensasjon fra BYA som er maks 20%, tiltakene overskrider BYA med 1,98%.

I kommuneplanens bestemmelser KP(2018-30)§20.5 gis fritak for dispensasjon for mindre støttemurer og mindre terrenginngrep over byggegrense.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

	Eksisterende	Nytt
BYA prosent	20%	22%

Avstand til nabogrense

Levegg plasseres nær nabo det er vedlagt samtykket den 19.04.2022 og en på levegg og uthus 07.04.2022. Det er også gitt nabosamtykket på støttemurer på 1,5 meter høy den 07.06.2022.

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak ligger utenfor byggegrense, det er vurder at levegg og uthuset utgjør en stor overskridelse av bestemmelsen. Videre vurdering utvides i dispensasjonsvurderingen.

Tillatelse til tiltakene avslås.

Dispensasjonsvurdering nr. 1 – Byggegrense, jf. Reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra
For følgende tiltak: Uthus og levegg.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden blant annet med følgende:

- Både leveggene og uthus (pergola) er relativ lave bygg.
- Naboene har gitt samtykke, og forholdet har ingen andre ulemper enn at en formell byggegrense overskrides.
- Det kan uten søknad settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Leveggene gir en

omramming og ryddighet på eiendommen, som en ellers kunne ha oppnådd ved å plante ikke søknadspliktige tuja-busker tett på hverandre som hekk.
- Løsningen som er valgt er estetisk bedre, og er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet.
- Tilsvarende gjelder for Pergola (uthus). Denne oppleves fra nabo-eiendommene som 2 tette vegger i en vinkel, ikke langt unna tette levegger (med 190 cm høyde sett fra naboenes tomter er den kun 10 cm høyere enn ikke-søknadspliktige levegger).
- Også for dette tiltaket gjelder at løsningen ikke gir ulemper annet enn at formell byggegrense overskrides. Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet.
- Pergola® (uthus) gir bedre anvendelighet av forholdsvis krappe utomhus-ressurser da byggegrense har styrt at boligen plasseres midt på tomten.
- Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift).

Hensynene bak bestemmelsen byggegrense
Byggegrenser regulerer avstand mellom bygninger på eiendommer, og styrer tettheten av bygninger. Formålet er å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet mellom bygninger og sikre mot brann. Byggegrenser sikrer også strøkets karakter, landskapsbildet, og helhetsbildet av området.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet med bestemmelsene er at det ikke skal bygges tett mellom husene i områder regulert med byggegrenser. Det åpners for mindre støttemurer og gjerder samt busker og trær som gir en mykere overgang og et hagelandskap. Her vil leveggen fortette mellom tomtene, høyden på 1,8 meter, samt uthuset på 15 m^2 er plassert mot nabo som gjør det særlig tett mellom byggene. Leveggen er også solid og slipper ikke lys og luft. Leveggen er også lang, den strekker seg rundt halve tomten. Uthuset vil med tak og nedtrukkende vegger øke tettheten. Uthuset er plassert i hjørnet av tomten og utvider videre fortettingen.

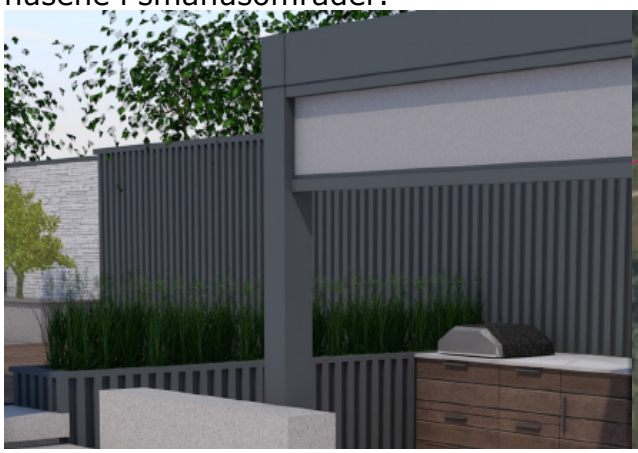
Tiltaket berører hensynene bak bestemmelsen på en negativ måte og kommunedirektøren kommer etter dette til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon ikke kan innvilges. Det er likevel foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

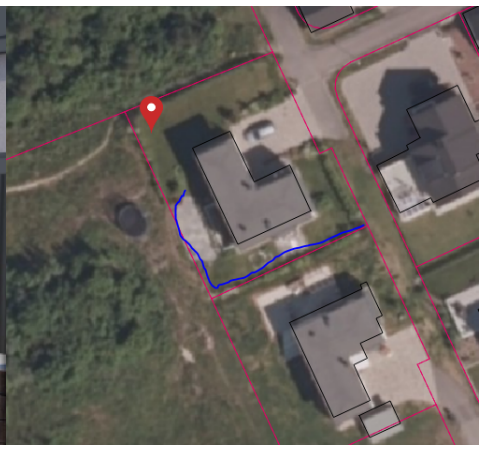
Vurdering av fordeler og ulemper
- Naboene har gitt samtykke
- Tomten er plassert i utkanten av småhusområdet

Ulemper
- Levegg gir en tettere og mer permanent effekt enn f.eks. en hekk
- Området er homogent og en slik konstruksjon ender på mønsteret i området.
- Leveggen er lang og utgjør en større overskridelse.

Levegg
Byggegrensen skal regulere tettheten mellom byggene. Her er det satt opp en levegg på 1,8 meter, dette tilsvarer høyden på en levegg man kan sette opp uten søknad, men lengden på denne leveggen er på 25 + 18 meter som er lang over det som er tillatt uten søknad. Leveggen er sammensatt av levegg og en hvit

stenvegg med plantemasse foran. Nå ligger leveggen uansett utenfor byggegrensen der man ikke tillater konstruksjoner som fortetter hagene mellom husene i småhusområder.





Illustrasjon: 1. viser leveggen 2. sattelittfoto og ca plassering av leveggen

Mye av hensynet bak bestemmelsen om byggegrensen er å ivareta hensyn til nabo, her har naboene gitt samtykket til plasseringen, og deler av hensynet kan da sies å være ivaretatt.

Søker argumenterer med at leveggen gir en god innramming av tomten, noe man uten dispensasjon kunne ha plantet med tujahekker. Leveggen er et mer permanent og tettere element enn en tujahekk som er et mykere element. En hekk ivaretar hensynet bak byggegrensen ved at hekker slipper luft og lys igjennom på en annen måte enn en tett levegg gjør. En levegg er også en fast konstruksjon og et permanent element på en annen måte enn en levende hekk eller plante. En hekk/plante er også en del av et hagelandskap. Tomten er den ytterste i et boligområdet og har skog og jordbruksarealer mot nord og øst.

Illustrasjon: flyfoto av området

Leveggen gir klart en tettere bebyggelse på tomten, området er relativt homogent, bebyggelsen er både plassert og utformet relativt likt med et mønster. På de fleste tomtene er det satt og lave gjerder eller hekker for å avgrense tomtene. Å tillate levegg på 25+18 meter er en stor overskridelse av bestemmelsen, spesielt om man sammenlikner det med tomtene i området.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden ikke kan godkjennes.

Dispensasjonsvurdering nr. 2 – BYA, jf. Kommuneplanen § 20.8
For følgende tiltak: Pergola overskrider BYA med 2%.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden blant annet med følgende:

- Pergola (uthus) som utgjør 1,98% overskridelse er et relativt lav bygg. Dispensasjon for BYA med 2% tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon. Dette berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.
- Pergola® (uthuset) er et beskjedent tiltak med mulighet for å åpne og lukke tak. Når taket er åpnet utgjør tiltaket strengtatt ingen BYA. Det er først når taket er lukket at Pergola® ikke lenger er en åpen konstruksjon, og BYA må beregnes.
- Naboene har gitt samtykke til plassering, og utformingen sett fra naboene er som om det står en levegg mot grense, og forholdet har således nettopp pga. den finurlige takkonstruksjonen ingen andre ulemper enn at en formell BYA-maksimering overskrides.
- Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet.
- Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift).

Hensynene bak bestemmelsen
Formålet med grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnytting ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet.

Formålet er å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger etter at eiendommen er bebygget. Nærhet til sentrumsfunksjoner og ønsket utvikling av et område vil også gjøre seg gjeldende. Avhengig av strøkets karakter skal grad av utnytting også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten er regulert til 20% BYA. Dette er for å regulere tettheten av bebyggelsen på tomten. Det skal særlig mye til for å overskride bebygd areal. Søker argumenterer for at taket kan åpnes og lukkes. Men vi tar ikke utgangspunkt i når taket er åpent, vi må ta utgangspunkt i når taket er lukket og da er det en overskridelse av bebygd areal.
Søker har blitt informert av saksbehandler at dersom pergola oppføres uten lameller (uten mulighet til å lukke tak) så vil ikke konstruksjonen medregnes i utnyttelsesgraden. Søker har svart at lameller beholdes. Pergolaen regnes dermed med i utnyttelsesgraden.

Tiltaket øker volumet og tettheten på tomten, tiltaket vil også forhindre lys og luft på tomten. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnytting.

Tiltaket berører hensynene bak bestemmelsen på en negativ måte og kommunedirektøren kommer etter dette til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon ikke kan innvilges. Det er likevel foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

Vurdering av fordeler og ulemper

- Tomten er plassert i utkanten av småhusområdet
- Takkonstruksjonen kan åpnes og lukkes

Ulemper

- Bebyggelsen fører til at den ubebygde tomen blir nedbygget
- Området er homogent og en slik konstruksjon ender på mønsteret i området samt fortetter tomten.
- Bygget ligger også over byggegrense, der det skal være åpent og ikke for tett.
- Tiltaket gir ingen fordeler for allmenheten.

Tomten er plassert i utkanten av et småhusområdet, dette taler til fordel for da en høyere utnyttelse ikke vil fortette på samme måte som en utvidelse midt i et området med småhusbebyggelse. Likevel er dette området svært homogent og en utvidelse vil derfor endre på området, noe som taler mot en dispensasjon. Taket kan åpnes og lukkes, men må her tar vi utgangpunkt i at det er lukket. Og da fører det til en nedbygging av tomten. Bygget ligger også over byggegrensen, hvor det alt er vurdert et avslag, noe som taler som en ulempe.

Når man skal veie opp fordeler og ulemper så skal fordelen være klart til nytte for samfunnet. Her ser vi kun at det vil være en fordel for tiltakshaver å få større utnyttelse på tomten. Vi ser ingen fordeler for samfunnet.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan **ikke** godkjennes.

Varsel om pålegg
Kommunen kan sammen med et eventuelt vedtak om pålegg fastsette tvangsmulkt, jamfør plan- og bygningsloven § 32-5.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2495**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

til
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER
Kopi
Tiltakshaver

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gebyroversikt

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 27. oktober 2022 17:30
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: 'lene@tandle.no'; Ola Lyngstad; Dan Even Henriksen
Emne: 22018 - Øvre Dyrhusbakken 53 - klage på avslag om dispensasjon
Vedlegg: 22018 - klage ifm avslag søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf; tujahekker i planområdet.pdf; Disp bod 63,388.pdf; 78_155 Rammetillatelse Tilbygg - Carport.pdf; 21023 - 1-78_446 Tillatelse og godkjent dispensasjon riving og nybygg garasje med overbygget areal.pdf

Bes registrert i sak 22/2495

Det vises til vår søknad om ettergodkjenning av utførte tiltak, datert 8.7.2022. Søknaden inkluderte i tillegg redegjørelse om at prosjekterende og utførende foretak Trest dessverre hadde lagt til grunn feil tolkning av gjeldende regelverk, og trodde at utførte tiltak var uten søknadsplikt. Det vises også til kommunens avslag på søknad om dispensasjon, datert 7.10.2022.

På vegne av tiltakshaver påklages vedtaket. Se vedlegg.

Vedtaket synes å være basert på faktafeil, mangler grundig og saklig behandling av de omsøkte dispensasjoner, og er samlet sett urimelig.

De omsøkte tiltak er kun søknadspliktige fordi byggegrense og BYA-grense overskrides. Uten behov for disse dispensasjoner, ville søknadsplikt bortfalle.

Klagen er rettidig.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker
T: 66 78 60 60
E: post@boxs.no
W: boxs.no
Org.nr: 976 854 221

Asker Kommune

Dato: 25.10.2022

Klage ifm avslag på søknad om dispensasjon ifm søknad for hageanlegg med terrengmur, levegger og Pergola® – Gbnr. 63/381

Det vises til vår søknad om ettergodkjenning av utførte tiltak, datert 8.7.2022. Søknaden inkluderte i tillegg redegjørelse om at prosjekterende og utførende foretak Trest dessverre hadde lagt til grunn feil tolkning av gjeldende regelverk, og trodde at utførte tiltak var uten søknadsplikt. Det vises også til kommunens avslag på søknad om dispensasjon, datert 7.10.2022.

På vegne av tiltakshaver påklages vedtaket.

Vedtaket synes å være basert på faktafeil, mangler grundig og saklig behandling av de omsøkte dispensasjoner, og er samlet sett urimelig.

De omsøkte tiltak er kun søknadspliktige fordi byggegrense og BYA-grense overskrides. Uten behov for disse dispensasjoner, ville søknadsplikt bortfalle.

Klagen er rettidig.

Faktafeil
I vedtaket fremkommer en oppsummering av leveggene som er 1,8m høye. Det påstås 25m mot nabo i bnr.580, samt 18m mot nabo i bnr.8. Vi skjønner ikke hvor kommunen tar tallene fra? Vi noterer også at naboens bnr. er feil.

Det kan se ut at saksbehandler ikke har forhold seg til søknadstegninger, og heller ikke har vært på stedlig befaring?

Det korrekte er at det er:
- 5m levegg mot nabo i øst, kommunens eiendom gbnr.119/1583. Kommunen har gitt samtykke til dette.
- 10m + 7m levegg mot nabo i syd, bnr.380. Nabo har gitt samtykke til dette.
- det er ingen høy levegg mot nabo i vest, bnr.8. Her er det etablert en lav levegg på 120 cm med lengde 10,9m. Nabo har gitt samtykke til dette.

I tillegg er det omsøkt en lav terrengmur i nabogrense mot vest (høyde er 70cm, og ikke 1,5m som kommunen feilaktig skriver i vedtaket), samt en pergola® med høyde 1,9m og med tette vegger mot nabogrenser.

Fra vedtaket hitsettes videre:
- *«Leveggen er lang og strekker seg rundt halve tomten.»*

  Det korrekte er at leveggene er plassert langs 19% av tomtegrense. Ingen lengde er større enn 10m. Plasseringen skulle ha vært mer enn 1m fra nabogrense – da ville leveggene ha vært uten søknadsplikt.

- *«levegg gir en tettere og mer permanent effekt enn f.eks. en hekk.»*

  Det korrekte er at tujahekker er utbredt i planområdet, og disse er som regel vesentlig høyere. Som eksempler vises til tujahekkene på Øvre Dyrhusbakken 6, 9, 10, 11, 17, 24, 41 og 55. Se vedlagte bilder.

  Kommunens anførsel om at leveggene gir en fortetting som ikke kan tillates i planområdet, og som er verre enn tujahekker må være feil, og er i beste fall svært urimelig ref. utbredt praksis i planområdet om å skjerme seg. Leveggene er ikke annerledes i så henseende, selv om disse har en annen materialisering. Nettopp derfor ble det søkt dispensasjon.

- *«området er homogent og en slik konstruksjon end(r)er på mønsteret i området.»*

  Det korrekte er at denne boligen med 2 naboer er eneste boliger med flate tak, og med klassisk funkis stil. Helt avvikende fra øvrig bebyggelse i planområdet som i sin tid ble utbygget etter en samlet bebyggelsesplan iht. krav i gjeldende regulering.

- *«kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelsen om tillatt utnytting.»*

  Det er søkt dispensasjon fra BYA for et bygg som av og til har tett tak. Når taket er åpent er dispensasjon fra BYA kun teoretisk. Med det tette taket overskrides BYA med 1,98%.

  Det er objektivt vurdert ikke korrekt når kommunen skriver at hensyn med BYA-begrensningen blir vesentlig tilsidesatt når BYA overskrides med 1,98% for de tilfeller når taklamellene er lukket. Det er også objektiv usaklig forskjellsbehandling når dispensasjon fra kommuneplanens 20%-BYA-krav på 1,98% BYA av prinsipielle grunner (påstand om restriktiv saksbehandling) avvises, når det er etter en rask gjennomgang av ulike byggesaker kan fremlegges flere eksempler på større dispensasjoner for BYA:
  - Øvre Dyrhusbakken 28 – gbnr.63/388 – sak 19/10102 – 17.9.2019 – disp for BYA: 22,2% (samt disp for byggegrense for boden på 14 m2 BYA)
  - Heggedalsveien 338 – gbnr.78/155 – sak 21/2090 – 16.9.2021 – disp for BYA: 21,89%
  - Heggedalsveien 336 – gbnr.78/446 – sak 21/2897 – 21.12.2021 – disp for BYA: 33,7%
  - Mange flere positive vedtak hvor %-BYA-grense overskrides kan listes opp. Felles for disse positive vedtak jfr. Pbl.§19.2 er at kommunen har vurdert at overskridelsen ikke vesentlig tilsidesetter kommuneplanens hensikt med BYA-begrensning, samt at fordeler klart er større enn ulempene.

  Det er også underlig at kommunen mener å måtte være restriktiv med en slik beskjedent %-BYA-overskridelse når ny kommuneplan som er lagt ut på høring tillater 25% BYA, nettopp for å kunne tillate mindre tiltak / uthus / pergola på boligeiendommer (KP-2022-34-§14.3.2).

Det kan ikke utelukkes at faktafeil har hatt betydning for vedtakets utfall, slik at vedtaket er ugyldig.

Vi kan ikke se at kommunen i vedtaket har vurdert søkers argumenter for dispensasjonene for hhv byggegrense og BYA.

Vi kan heller ikke se at kommunen i vedtaket har tatt høyde for og erkjent det faktum at hele anlegget er etablert vesentlig lavere i terrenget enn plen, platting og gjerde hos våre nærmeste naboer bnr. 380 og bnr 8. Dette medfører at anlegget fremstår diskret og dempet uten sjenanse for naboene eller området generelt, tvert imot.
Tiltakshaver har kun mottatt positive tilbakemeldinger fra naboene.

Det er faktum at det i planområdet er gitt mange dispensasjoner fra regulert byggegrense, nettopp fordi den først og fremst skulle regulere plassering av hovedbebyggelse (bolig) på eiendommen. Mens det er fast praksis i vår plan 157 at uthus / garasje / store terrengmurer osv. kunne plasseres over byggegrense – lenge før KP§§20.4 og 20.5 ble vedtatt hvor overskridelse av byggegrense kunne tillates for visse tiltak.

Subsidiært anføres således at vedtaket er urimelig, da søkers argumentasjon jfr. Pbl.§19.2 ikke er vektlagt på korrekt og saklig vis.

Det tas forbehold for ytterlige anførsler og fremleggelse av mange ulike relevante positive vedtak hvor overskridelse av byggegrense og %-BYA er vurdert annerledes enn i nærværende sak – til tross for at argumentasjon og forholdene er sammenlignbare.

Anmoder befaring
Med bakgrunn i behov for korrekte fakta anmodes at kommunens administrasjon ved forberedende klagebehandling gjennomfører en stedlig befaring, som inkluderer vurdering av nabolaget (tuja, arkitektur, beliggenhet, m.m., samt dispensasjoner for BYA i planområdet og kommuneplanen forøvrig).

Hvis vedtaket ikke oppheves / omgjøres av administrasjonen, anmodes det korrekte politiske utvalg å gjennomføre en befaring forut for klagebehandlingen.

Med vennlig hilsen

Boxs Arkitektstudio AS

ir Pieter Paul Furnée siv.ark MArch (Delft)

Vedlegg:
- Bilder tuja-hekk i nabolaget
- Rammetillatelse Øvre Dyrhusbakken 28
- Rammetillatelse Heggedalsveien 336
- Rammetillatelse Heggedalsveien 338

Kopi:
- fam. Lyngstad/Tandle – tiltakshaver
- Trest - anleggsfirma

Asker kommune

Simen Ringstad Eide
Øvre Dyrhusbakken 28

1390 VOLLEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S19/10102	GBNR 63/288 L87576/19	17.09.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**19**/**10102**.

Delegasjonssak: 19/1568

63/388 - Godkjente dispensasjoner og tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Oppføring av bod
Øvre Dyrhusbakken 28 Tiltakshaver: Simen Ringstad Eide

Vi viser til søknad om oppføring av bod mottatt 13.8.2019, og revidert dokumentasjon mottatt 12.9.2019. Saken var komplett til behandling 12.9.2019.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplan 157 k § 3.1, jf. kommuneplanen § 20.8 b for overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av boden.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av frittliggende bod på 14 m2 BYA/BRA.

For mer informasjon om tiltaket vises det til sakens dokumenter.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Eiendommen ligger i B-område i kommuneplanen. Flere av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran reguleringsplanen. I kommuneplanen § 20.8 E kommer det frem at regulert takvinkel og takform oppheves. Søknaden er derfor ikke avhengig av dispensasjon for valgt takform.

For dispensasjonsvurderinger, se nedenfor.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen når det gjelder tillatt utnyttelsesgrad og plassering utenfor regulert byggegrense, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Generelt om dispensasjon
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1.Dispensasjon for overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad- § 3.1
Reguleringsplanen § 3.1 tillater en utnyttelsesgrad på 20 % BYA inkl garasje. Boden fører til at utnyttelsesgraden blir på 22,2 %.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Boligen mangler sportsbod med enkel tilgang utenfra. Garasjen har ikke nok plass til utstyr/lagring i tillegg til biler.
- Boden plasseres inn i terrenget og blir lav og beskjeden.
- Det er tette hekker i nabogrensen, så boden vil være lite synlig for naboeiendommene.
- Arealet er ikke verdifullt til annet formål på grunn av skrånende terreng

Hensynene bak tillatt utnyttelsesgrad
Bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad skal sikre luft og lys mellom bebyggelsen i området. Bestemmelsen skal også ivareta bokvalitet på eiendommene i form av tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samt å ivareta strøkets karakter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tiltaket er relativt lite og skal plasseres i terrenget slik at det ikke blir særlig synlig. Tiltaket vil ikke føre til noe særlig reduksjon av luft og lys mellom bebyggelsen. Tiltaket vil ikke påvirke utearealene, da disse er på en annen side av eiendommen.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Ulempen med tiltaket er at utnyttelsesgraden overskrides. Imidlertid så legges boden inn i terreng slik at den blir lite synlig. Det er også en fordel at eiendommen får en god utendørs bodløsning.

Fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

2.Dispensasjon for plassering utenfor regulert byggegrense
Søkers begrunnelse
Boden skal plasseres utenfor regulert byggegrense

Søker begrunner søknaden med følgende:
- Å bygge utenfor byggegrensen i dette tilfellet vil ikke være sjenerende for naboer.
- Det er flere garasjer o.l. som er plassert utenfor byggegrensen i området.

Hensynene bak den regulerte byggegrensen
Byggegrensen skal avgrense hvor bygningsmassen over terreng skal kunne plasseres. Byggegrensen skal sikre at bygningene innenfor planområdet oppføres med tilstrekkelig avstand.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Boden blir for det meste lagt under terreng, og vil derfor ikke bli særlig synlig. Hensynene bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordelene med tiltaket er at eiendommen får en god bodløsning som i tillegg legges under terreng. Boden vil ikke forhindre vedlikehold eller bruk av snuhammer. Rådmannen ser ingen særlige ulemper med tiltaket.

Fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **19**/**10102**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M=2700,-

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg 16-50 m^2	2M	5400,00
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk (2 M per dispensasjon)	4M	10800,00
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	2700,00
Totalt gebyr å betale	7M	**18900,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Vildana Suljić
Ingeniør

Anne Lise Iversen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Simen Ringstad Eide, Øvre Dyrhusbakken 28, 1390 VOLLEN

Asker kommune

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JAKSELBE S21/2090	GBNR 78/155 L27250/21	16.09.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2090

Delegasjonssak: 21/2106

78/155 Rammetillatelse Tilbygg - Carport
Heggedalsveien 338 Tiltakshaver: Stian Wølner Pettersen

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 04.05.2021. Kommunen beklager for lang behandlingstid.

Søknaden om tilbygg med carport og bod godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Asker kommuneplan 20.8 om at grad av utnytting ikke skal overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Tiltakshaver ønsker å bygge en carport og bod, som gjør at total BYA blir 21,89 %.

Vilkår for å gi igangsettelsestillatelse:
- **Oppdatert gjennomføringsplan/ansvarsretter.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Tiltakshaver har søkt om å rive eksisterende fellesgarasje, for så å bygge et tilbygg som skal inneholde en garasje på 30,3 kvm og en bod på 4,1 kvm. Garasjen/boden er tilknyttet eksisterende bolig med et overbygget areal mellom boligen og garasjen/boden. Garasjen/boden samsvarer visuelt med eksisterende bolig.

Eiendom 78/155 omfattes av Askers kommuneplan boligkategori B og reguleringsplan for Øvre og Nedre Gjellum.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA etter tiltak	21,89 %
BRA Garasje	30,3 kvm
BRA Bod	4,1 kvm

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Eier av 78/155 og nabo 78/446 har gitt hverandre gjensidig naboerklæring. I den konkrete saken ser ikke kommunen det som problematisk at naboeiendommene har gitt hverandre gjensidig samtykke, og godkjenner naboerklæringen etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med **Asker kommuneplan 20.8** om at grad av utnytting ikke skal overstige 20%, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

Det søkes dispensasjon fra krav til maks utnyttelse på 20%. Dagens bolig, med veranda, har et bebygd areal på 111,3 kvm. Ny carport, bod og overbygget inngangsparti har en BYA på 42,2 kvm. Det gir en total BYA på 153,5, og 21,9 %BYA.

Søker begrunner for det første dispensasjon med at det er vanskelig å tilfredsstille enkle krav i dagens kommuneplan, som to parkeringsplasser i garasje og snuplass på egen tomt, ettersom tidligere eier fikk lov til å bygge enebolig i egen hage og senere fradele denne.

For det andre begrunner søker dispensasjon med at eksisterende veranda må medregnes i BYA, og tiltakshaver hadde vært innenfor BYA-kravet dersom verandaen ikke hadde vært der. Søker skriver til kommunen at da eiendommen i sin tid ble delt ble veranda antagelig ikke medregnet i BYA etter dagjeldende regler.

For det tredje begrunner søker dispensasjon med at det er trangt for gbnr. 78/155 og gbnr. 78/446 å dele en dobbeltgarasje, som står med en halvpart på hver tomt. Søker skriver at det gir dårlige snumuligheter og begge eiendommene

er avhengige av å snu i felles adkomstareal, eller rygge delvis ut i Heggedalsveien, over gang og sykkelvei. Begge eiendommene har kun 1 garasjeplass (mot kommuneplanens krav om 2), og sitasjonen er svært uoversiktlig for gjester. Søker mener at dette åpenbart er en uholdbar og trafikkfarlig situasjon.

Videre begrunner søker dispensasjon med at den søkte dobbeltgarasjen på 30,3 kvm med tilknyttet bod på 4,1 kvm vil oppfylle kravet om garasjeplass og snuplass på egen tomt etter kommuneplanen. Det begrunnes videre at dobbeltgarasjen også er mindre enn det som normalt er satt som dagens krav (36 kvm).

Det nevnes videre at det var nødvendig å sammenkoble carport og bolig med et lite transparent tak, ettersom det ikke var mulig å plassere carporten lengre vekk fra boligen. Taket har påvirkning på utregning av BYA.

Det påpekes også at intensjonen bak BYA-kravet til utnyttelse er å ivareta åpenhet, lys og luft på eiendommen. Med bakgrunn i at carporten er åpen og uten innvendige søyler, og deler av taket er transparent, slik at det fortsatt vil oppleves som lyst og åpent, tilsidesettes ikke BYA-kravets intensjon med tiltaket i vesentlig grad, selv om konstruksjonen strekker seg fra eiendomsgrensen og til boligveggen, med tak over hele. Det minnes om at situasjonen i dag, med en tett garasje helt i tomtegrensen, er allerede forholdsvis lukket, og vil kunne oppleves som mer lukket enn med foreslåtte carport: med carporten vil man kunne se inngangsdøren raskere ved adkomst enn med dagens løsning, hvor man må rundt garasjen for å finne inngangsdøren. Ny løsning vil bli mer oversiktlig og ryddig, samtidig som andre krav og intensjoner i kommuneplanen blir vesentlig forbedret, slik som tilstrekkelig parkering, inkl. gjesteparkering og snuplass på egen grunn, som gir en vesentlig mer trafikksikker situasjon. Samtidig er det mer enn tilstrekkelig med utearealer på sørlige halvdel av tomten, som er både åpne og lyse. Carporten ligger inntil naboens gårdsplass, og ikke de primære uteoppholdsarealene, hvor lys og åpenhet tross alt er viktigst. Løsningen rydder også opp i den utfordrende privatrettslige situasjonen, hvor to naboer deler samme dobbelgarasje (med én dobbeltport). Eneste ulempe med BYA-overskridelsen er at kravet tallmessig overskrides. Men forholdet‘skyldes’ ikke nybygg av en oppdatert garasje og bod-løsning, men skyldes at boligen med terrasse i sin tid fikk en parsellstørrelse uten at det var tatt hensyn til terrassestørrelse.

Avslutningsvis konkludere søker med at ny løsning for carport og inngangsparti er en vesentlig oppgradering av dagens situasjon og gir en mye mer trafikksikker situasjon, da eiere kan snu på egen tomt og slipper å rygge ut i Heggedalsveien, hvor det er mye trafikk, både med biler og myke trafikanter, blant annet skolebarn. Inngangspartiet blir relativt tett, men dette oppveies av at situasjonen generelt blir vesentlig forbedret og oppgradert til dagens standard. BYA-overskridelsen skyldes egentlig ikke oppgradering av garasje/carport-løsning, men eksisterende veranda fra 1990-tallet og parselleringen. Vi mener derfor, etter en helhetsvurdering, at intensjonen bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

<u>Hensynene bak bestemmelse 20.8 om grad av utnytting</u>
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
For det første må det vurderes om hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en overskridelse av utnyttelse på 1,89% over total tillatt BYA for garasje og bod.

Det søkes om å sette opp en garasje, der det allerede er en eksisterende fellesgarasje med naboeiendommen. Området er derfor ikke i bruk som uteoppholdsareal og lek på nåværende tidspunkt. Søker argumenterer også for at området vil bli mer åpent med den nye garasjen, ettersom carporten vil ha åpen løsning uten innvendige søyler, og deler av taket er transparent. Det nye tiltaket vil derfor i større grad ivareta hensynene bak bestemmelsen enn nåværende løsning.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
For det andre må det vurderes om fordelene er klart større enn ulempene med å overskride BYA.

Eiendommen ble skilt ut fra naboeiendommen og har derfor begrenset med plass til garasje uten å overskride BYA. Den nye carporten gjør det mulig å overholde kravet til garasjeplass i henhold til Asker kommunes parkeringsnorm og ivareta kravet om snuplass på egen tomt i henhold til Askers vei- og gatenormal. Med ny carport unngår tiltakshaver å snu rett ut i Heggedalsveien, som kan bidra til å skape farlige trafikksituasjoner. Det taler i retning av at fordelene er klart større enn ulempene.

Videre deler nåværende eier garasje med nabotomten. I et fremtidig perspektiv vil det være mer heldig om hver av tomtene har hver sin garasje og ikke trenger å dele på vedlikehold og plass. I tillegg vil området ikke forringes, ettersom det allerede er en eksisterende garasje på den del av tomten som det ønskes å bygge ny garasje. Dette taler i samme retning av at fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes. Selv om BYA blir overskredet med 1,89 %, bidrar carporten til å ivareta kravet om garasjeplass og snuplass og unngå å skape farlige trafikksituasjoner.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/2090. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Søknad ble sendt inn 04.05.2021. Det har gått ca. 19 uker siden søknad ble sendt inn. En rammesøknad skal behandles innen 12 uker. Etter byggesaksforskriften § 7-6 bortfaller gebyret helt, ettersom det har gått mer enn 4 uker over maksimal behandlingstid.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Julie Akselberg
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Stian Wølner Pettersen, Heggedalsveien 338, 1389 HEGGEDAL
Kopi:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Asker kommune

Und Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JAKSELBE S21/2897	GBNR 78/446 L35401/21	21.12.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2897

Delegasjonssak: 21/2574

78/446 Tillatelse og godkjent dispensasjon Riving og nybygg garasje og nybygg overbygget areal
Heggedalsveien 336 Tiltakshaver: Martinez Ana Lucia Zarate og Vallejo Jorge Oswaldo Lizano

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 19.06.2021, og revidert dokumentasjon mottatt 25.11.2021. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden om riving og nybygg garasje og nybygg overbygget areal godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Asker kommuneplan 20.8 for overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad. Det er søkt om å bygge en garasje på 40,2 kvm BYA og et overdekket areal på 17,9 kvm. Samlet overskridelse av BYA er 33,7 %.

Kommunen presiserer at dispensasjon for overskridelse av BYA for overdekket areal er midlertidig. Dispensasjonen er gitt på bakgrunn av særlige helsemessige behov og opphører når behovet ikke lenger er til stede eller huset selges/overdras til andre.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Asker kommuneplan 14.5 for å plassere omsøkt tiltak nærmere enn 20 meter fra midten av Heggedalsveien. Omsøkt tiltak er plassert 10 meter fra midten av Heggedalsveien.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Tiltakshaver har søkt om å bygge en garasje på 40,2 kvm BYA som rommer to garasjeplasser. I tillegg er det søkt om et overdekket areal på 17,9 kvm vegg-i-vegg med garasjen. Det overdekkede arealet vil fra søkers perspektiv utgjøre et «venterom», se nærmere søkers begrunnelse for dispensasjon.

Garasjen er plassert nordvest på tomten i retning av avkjørsel til fylkesveien, Heggedalsveien. I vest er garasjen plassert helt inntil grensen til gbnr. 78/155. Nåværende garasje deles mellom eier av gbnr. 78/446 og gbnr. 78/155. Eier av begge nabotomtene har søkt om nybygg garasje, slik at garasje ikke lenger deles. Det er søkt om å rive eksisterende fellesgarasje. Det ble derfor gitt et felles samtykke fra eier av både gbnr. 78/446 og gbnr. 78/155 til plassering av nybygg garasje helt inntil hverandres grenser. I øst er garasjen plassert nærmere fylkesvei Heggedalsveien enn 20 meter. Asker kommuneplan bestemmelse 14.5 bokstav b) krever at tiltak plasseres minimum 20 meter fra fylkesveier, som Heggedalsveien. Det er søkt om dispensasjon fra avstand til fylkesvei og Viken fylkeskommune har gitt sin uttalelse om dette forholdet.

Garasjen og overdekket pergola inkludert eksisterende bebygd areal innebærer en utnyttelsesgrad på 33,7 %. Det er søkt om dispensasjon fra Asker kommuneplan bestemmelse 20.8 som tillater en utnyttelsesgrad på 20 % inkludert garasje. Det innebærer en overskridelse på 13,7 %. Den høye utnyttelsesgraden skyldes delvis at tomten er skilt ut og som en konsekvens ble veldig liten.

Andre forhold vedrørende søknad om nybygg garasje og dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Tiltakshaver søkte om reguleringsendring av et areal som tidligere tilhørte tomten 20.08.2021. Reguleringsendring av et mindre areal fra Trafikkområde (offentlig vei) til byggeområde for bolig ble godkjent 31.08.2021. Saksnummeret er 21/3541. Utnyttelsesgraden gikk fra å være 39,3 % til 35,2 % etter reguleringsendring. Etter omprosjektering er omsøkt BYA 33,7 %.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	176,9 kvm (33,7 %)
BYA garasje	40,2 kvm
BYA overdekket areal	17,9 kvm
BRA garasje	38 kvm

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos Viken fylkeskommunen på grunn av at garasjen ønskes bygget nærmere enn 20 meter fra fylkesvei, Heggedalsveien. Viken

fylkeskommune krevde at garasjen ble plassert en meter fra støyskjerm på grunn av vedlikehold av støyskjerm. Utover dette, kom de ikke til å motsette seg en tillatelse fra kommunen. Søker har omprosjektert plasseringen av garasjen til en meter fra støyskjermen i henhold til fylkeskommunens uttalelse. Dette forholdet er altså ikke grunnlag for avslaget vedrørende nybygg garasje.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med Asker kommuneplan bestemmelse 20.8 om maks tillatt utnyttelse på 20 % medregnet garasje. Det er søkt om et tiltak som utgjør 33,7 % BYA. Videre er tiltaket i strid med avstand til fylkesvei etter Asker kommuneplan 14.5. Nærmeste avstand til Heggedalsveien er 10 meter. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I det følgende kommer kommunen først til å fremlegge søkers begrunnelse for overskridelse av BYA. Det er en samlet begrunnelse for overskridelse av BYA for både garasje og overdekket areal. Kommunen kommer til å foreta en separat dispensasjonsvurdering for garasje og overdekket areal, ettersom dispensasjon for overdekket areal er begrunnet i særlige helsemessige årsaker og gis midlertidig.

Deretter fremlegges søkers begrunnelse for dispensasjon fra avstand til fylkesvei og kommunens vurdering av denne dispensasjonen.

Søkers begrunnelse til garasje og overdekket areal
Søkers begrunnelse ble gitt i forbindelse med innsendt søknad 19.06.2021. I etterkant har søker omprosjektert til en konstruksjonen med garasje og overdekket areal med et mindre BYA og utseende er endret noe. Søker begrunner søknaden med følgende:

Dagens regulering setter ingen absolutte tall for utnyttelse på eiendommen, men sier at man kan sette opp et våningshus på 2 etasjer, og uthus med garasje på inntil 40 kvm. Tomten ligger i kategori B i kommuneplanen, slik at en utnyttelse på 20% inkl. garasje kan gjøres gjeldende. Kommuneplanen sier også: *«der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde».*

Foreslåtte løsning gir Heggedalsveien 336 en normal dobbelgarasje (40 kvm) som man, etter dagens krav, alltid skal sette av plass til på en eiendom. Da eiendomsgrensen mot Heggedalsveien er skrå og konstruksjonen følger eiendomsgrensen, blir garasjen noe større enn dette. Avstanden mellom garasjen og naboeiendommen blir overdekket av en pergola med transparent tak. En slik

pergola uten tak ville for seg selv ikke vært medregnet i BYA, men da det er ønske om å bruke arealet som parkering for elektrisk rullestol, samt venteareal og løfting av rullestol inn og ut av handicap-buss, er det foreslått med transparent tak, og det utløser da BYA på eiendommen.

Intensjonen bak BYA-kravet til utnyttelse er å ivareta åpenhet, lys og luft på eiendommen. Med bakgrunn i at garasjen har hovedsakelig vegger av glass, og pergola, slik at det fortsatt vil oppleves som lyst og åpent, tilsidesettes ikke BYA-kravets intensjon med tiltaket i vesentlig grad, selv om konstruksjonen strekker seg i hele eiendommens bredde, med tak over hele. Det minnes om at situasjonen i dag, med en tett garasje helt i tomtegrensen, allerede er forholdsvis lukket, og vil i dag faktisk kunne oppleves som mer lukket enn med foreslåtte garasje og pergola: med denne løsningen vil man kunne se inngangsdøren gjennom den åpne pergolaen raskere ved adkomst enn med dagens løsning, hvor man først må gå rundt garasjen for å finne inngangsdøren. Løsningen gjør også at gjester (og beboere) faktisk kan kjøre inn, og snu, på egen eiendom. Det er ikke mulig i dag.

Ny løsning vil bli mer oversiktlig og ryddig, og legger til rette for en situasjon som vil gjøre hverdagen for tiltakshaver vesentlig lettere. I dag må den elektriske rullestolen parkeres under taket foran inngangsdøren, som da blokkerer hele inngangen. Ved dårlig vær må datter vente på bussen inne, noe som forsinker og kompliserer prosessen ved henting vesentlig. Ny løsning gjør samtidig at andre krav og intensjoner i kommuneplanen blir vesentlig forbedret, slik som tilstrekkelig parkering, inkl. gjesteparkering og snuplass på egen grunn, som gir en vesentlig mer trafikksikker situasjon. Samtidig er det mer enn tilstrekkelig med utearealer på sørlige halvdel av tomten, som er både åpne og lyse. Pergolaen ligger inntil naboens utebod og levegg (1,2 meter fra grensen), og ikke de primære uteoppholdsarealene, hvor lys og åpenhet tross alt er viktigst.

Løsningen rydder også opp i den utfordrende privatrettslige situasjonen, hvor to naboer deler samme dobbelgarasje (med én dobbeltport).

Eneste ulempe med BYA-overskridelsen er at kravet tallmessig overskrides. Allerede ved fradeling av eiendommen hadde tomten en reell utnyttelse på 30%, som utgjør eksisterende bolig og garasje på 40 m2.

Tiltakshaver ønsker et tørt sted hvor datter i huset kan vente i rullestol, på handicap bussen, for blant annet transport til skolen. Dette er en pergola, med transparent glasstak. Pergola i seg selv gir ikke BYA, men på grunn av glasstaket gir det allikevel BYA, men i praksis er det liten visuell forskjell. Ny situasjon, etter reguleringsendring, gir en utnyttelse på eiendommen på 36,3%, hvorav åpen pergola for handicapbussen utgjør mesteparten av overskridelsen, utover det som allerede i dag kan tillates på eiendommen.

Vi mener derfor, etter en helhetsvurdering, at intensjonen bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjoner klart oppveier for ulempene.

Søkers Konklusjon:
Ny løsning for garasje og pergola er en vesentlig oppgradering av dagens situasjon og gir en mye mer trafikksikker løsning, da både eiere og handicap-buss kan snu på egen tomt og slipper å rygge ut i Heggedalsveien, hvor det er mye trafikk av både biler og myke trafikanter, blant annet skolebarn. Konstruksjonen strekker seg i hele eiendommens bredde, men dette oppveies av

at konstruksjonen er åpen, med mye bruk av glass, og at situasjonen generelt blir vesentlig forbedret og oppgradert til dagens standard.
Søker håper at PBA med bakgrunn i overnevnt tilleggsinformasjon om helsetilstand og særskilte behov, og at de opplysningene som både skole og lege har gitt i saken, ved en fornyet vurdering kan se behovet for dispensasjon fra BYA.

Kommunen hadde et fysisk møte med familien 02.12 der saken ble opplyst inngående.

Hensynene bak Asker kommuneplan 20.8 om utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

I det følgende kommer kommunen til å vurdere dispensasjon for overskridelse av BYA for garasje og BYA for overdekket areal separat. Samlet BYA er 33,7 %, som er en overskridelse på 13,7 % BYA. Tiltakene utgjør henholdsvis 40,2 BYA for garasje og 17,9 BYA for pergola.

Kommunens vurdering av dispensasjon for garasje:

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
For det første må det vurderes om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Søker hadde i utgangspunktet prosjektert en løsning som var åpen og bestod av glass, for at overskridelsen av bebygd areal skulle fremstå som minst mulig dominerende. Bebygd areal skal sikre rom, lys og åpenhet. Gjennomsiktig glass vil tilføre lys og gjøre det mulig å se helt frem til bolig fra vei. Kommunen ønsket derimot at garasjen skulle være lukket. En garasje med glassvinduer kan se rotete ut for forbipasserende og det er ønskelig at garasjen ikke fremstår som en vinterhage. Søker omprosjekterte derfor garasjen i samsvar med kommunens ønske. Samtidig valgte søker å la det være glassvegg mot nabo og i taket, og søker har derfor prøvd å ivaretatt noe lys og åpenhet på tomten.

Videre har søker valgt å prosjektere en løsning der garasje plasseres tettest mulig opp mot huset. Den nåværende løsningen er en fellesgarasje som er plassert tett opp mot veien. Som en følge av plassering til omsøkt garasje, vil bebyggelsen bli samlet i stedet for spredt og nært opp mot vei i nord. Det er også et argument at omsøkt garasje faktisk vil erstatte nåværende garasje. Tomten vil derfor ikke bli særlig mer bebygget med ny garasje enn den allerede er på nåværende tidspunkt. Det er søkt om en garasje på 40,2 kvm BYA, som er rett over minstekravet for garasje i Asker kommune. Søker har prosjektert en løsning som er noe større enn minstekravet, ettersom eiendomsgrensen mot Heggedalsveien er skrå og konstruksjonen følger eiendomsgrensen. Eierne får derfor utnyttet tomten til sitt fulle potensial og unngår såkalt «dødt areal».

Kommunen ønsker derimot å presisere at garasjen er noe større enn tiltakshavers del i fellesgarasje. Tomten kommer derfor til å bli noe mer bebygd som påvirker rom og lys på tomten. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig på en tomt som allerede godt bebygd i forhold til tomtens størrelse.

På en annen side er uteoppholdsarealene tilstrekkelige og ivaretatt, som sikrer lek og rekreasjon. Uteoppholdsarealene er plassert sør for bolig og påvirkes ikke

av bebyggelse nord for bolig. Å ivareta uteoppholdsareal er et viktig hensyn bak bestemmelser om maksimal utnyttelsesgrad.

Kommunen har kommet frem til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Selv om garasjen er noe større enn eksisterende fellesgarasje, er uteoppholdsareal ivaretatt, det er prosjektert en løsning som er nært minstekravet til garasje etter Askers kommuneplan og som skal ivareta lys og åpenhet, bebyggelsen samles og man unngår fortetning opp mot vei.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
For det andre må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tomten ble utskilt fra naboeiendommen, selv om arealet til gbnr. 78/446 ble stående igjen uten tilstrekkelig bebygd areal til garasje. Askers kommuneplan legger opp til god bokvalitet og har derfor satt et minstekrav om minimum to garasjeplasser på en tomt med enebolig. En garasje ivaretar større og mindre verdier og gjør tomten attraktiv for senere overtagere. Ut fra et samfunnsmessig perspektiv er det en fordel å gi dispensasjon for å bygge garasje.

En annen samfunnsmessig fordel er at garasje ikke lenger kommer til å deles med nabo. Hver av naboene har søkt om nybygg garasje ut fra et ønske om å rive eksisterende fellesgarasje. Egen garasje kan bidra til å unngå eventuelle nabokonflikter i fremtiden som kan oppstå i en situasjon der et bygg deles. Søker har fremhevet at «[l]øsningen rydder også opp i den utfordrende privatrettslige situasjonen, hvor to naboer deler samme dobbelgarasje (med én dobbeltport)».

Den nåværende garasjen er også plassert slik at det ikke er mulig å kjøre forbi garasje og lenger inn på tomten. En ny garasje vil derfor også åpne for bedre utnytting av tomten for blant annet gjesteparkering.

På en annen side oppstår derimot mer bebyggelse med ny garasje, som ble nevnt ovenfor. Tomtens størrelse (liten) er et argument for at det ikke er ønskelig å la tiltakshaver oppføre ny bebyggelse - nybygg garasje.

Det avgjørende er derimot at nybygg garasje vil fjerne nåværende garasje som utgjør en trafikkfarlig situasjon. Nåværende garasje ligger helt tett opp mot vei og både eiere og handicap-buss (til datter) må snu på veien og rygge ut i Heggedalsveien, hvor det er mye trafikk av både biler og myke trafikanter, blant annet skolebarn. Den omsøkte garasjen muliggjør at eierne kan snu på egen tomt og slipper å rygge ut i Heggedalsveien. Det skaper altså en trafikksikker situasjon samtidig som det bidrar til bedre utnyttelse av areal nord for bolig.

Samlet sett er kommunen kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene. Et ønske om å forebygge trafikkulykker og en bedre utnytting av tomten veier klart mer enn at nåværende garasje er noe større enn eksisterende fellesgarasje.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Kommunens vurdering av dispensasjon for overdekket areal:

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
For det første må det vurderes om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

En pergola (uten tak) ville for seg selv ikke vært medregnet i BYA, men da det er ønske om å bruke arealet som parkering for elektrisk rullestol, samt venteareal og løfting av rullestol inn og ut av handicap-buss, er det foreslått med transparent tak, og det utløser da BYA på eiendommen.

Søker har vist forståelse overfor kommunen at det er søkt om en stor overskridelse av BYA. Av den grunn har søker prøvd å kompensere for overskridelsen ved å bruke gjennomsiktig glass i stedet for å danne en tett fasade rundt det overdekkede arealet. Glasset vil bidra til at det overdekkede arealet får inn luft og bidrar til at bebyggelsen ikke stenger av hele tomten i nord. Søker påpeker at med denne løsningen vil man kunne se inngangsdøren gjennom den åpne pergolaen raskere ved adkomst enn med dagens løsning, hvor man først må gå rundt garasjen for å finne inngangsdøren. Det overdekkede arealet er søkt bygget som en forlengelse av garasjen. Konstruksjonen vil derfor strekke seg fra en meter fra støyskjerm i øst til nabogrense i vest. En konstruksjon som strekker seg fra den ene siden av tomten til den andre kan fremstå dominerende. Det overdekkede arealet er derfor prosjektert slik at lys og åpenhet på tomten fortsatt skal ivaretas.

Videre er det ønskelig å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten. I dette tilfellet er tomten allerede av en liten størrelse. Hensynet bak bebygd areal tilsier derfor at nye tiltak og størrelsen av disse skal begrenses i større grad. Søker har i siste omprosjektering valgt å begrense bebyggelsen av det såkalte «venterommet». Det er tatt bort ved to «takluker» i det overdekkede arealet, som ble foreslått av kommunen. Kommunen har tidligere vist bekymring for at det såkalt «venterommet» skal brukes som en ekstra garasjeplass. Når noe av takdekket fjernes, vil det ikke lenger være mulig å plassere lengden av en hel bil under tak. Den nye prosjekteringen legger derfor i større grad opp til å ivareta sitt faktiske formål, altså å være et «venterom» mer enn en ekstra garasjeplass.

Det følger av forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242) til plan- og bygningsloven § 19-2 at «[b]estemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven». I dette spesielle tilfelle har kommunen vurdert at disse hensynene kan vektlegges.

Kommunen har også i sin vurdering vektlagt at dispensasjonen er midlertidig

Samlet sett er hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesatt. Det omsøkte «venterommet» er prosjektert for å ivareta lys og åpenhet på tomten, dispensasjonen som eventuelt gis er midlertidig og det overdekkede arealet er begrenset for å tilpasses datterens helsemessige behov.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper

For det andre må det vurderes om fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Utgangspunktet er at dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 bygger på at de samfunnsmessige fordelene er klart større enn ulempene. Personlige forhold faller i hovedsak utenfor. Som nevnt, kan imidlertid den enkeltes særlige personlige forhold, som helsetilstand, tillegges vekt i vurderingen. Noe som er den avgjørende fordelen i denne vurderingen.

Ulempen er at tomten er liten og det er ønskelig å minske bebyggelse. Den omsøkte konstruksjonen – garasje med overdekket areal – strekker seg fra en meter fra støyskjerm i øst til nabogrense i vest. Det overdekkede arealet er derimot begrenset til datterens faktiske behov og tilpasset for å få inn lys og fremstå åpent. Det overdekkede arealet er prosjektert med glass som er gjennomsiktig og to «takluker» er fjernet. Samtidig er det viktig å få frem at det overdekkede arealet ikke vil være en varig konstruksjon. Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, viser til § 1-1. Når pergolaen fjernes i det den skal overdras til andre, vil den ikke ha konsekvenser for fremtidige generasjoner samtidig som man ivaretar den enkeltes familie særlige behov i denne saken.

Kommunen har kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Dispensasjon fra fylkesvei:
Søkers begrunnelse til garasje og overdekket areal
Søkers begrunnelse ble gitt før søker ble anmodet om å omprosjektere garasjen en meter fra støyskjerm etter uttalelse fra Viken Fylkeskommune. Søker har gitt følgende begrunnelse:

Mot øst grenser eiendommen til Heggedalsveien, som er fylkesvei. Det er satt opp støyskjerm i hele eiendommens lengde mot veien, og Heggedalsveien er ferdig opparbeidet med gang- og sykkelvei mellom Heggedalsveien og støyskjermen. Omsøkt konstruksjon er plassert inntil støyskjermen på innsiden, mot boligen. Den vil derfor ikke ha noen negative konsekvenser for veien, eller bruken av gang- og sykkelveien, annet enn at tiltaket vil være synlig bak støyskjermen. Dette vil tiltaket uansett være, selv om det hadde vært plassert 1 meter fra støyskjermen. Veien er opparbeidet med gang- og sykkelvei, og det er ikke påregnelig med behov for veiutvidelse. Dessuten er en garasje uten rom for varig opphold et bygg som kan kreves endret dersom viktige samfunnsmessige hensyn skulle tilsi dette.

Om man plasserte garasjen 1 meter fra støyskjermen, ville man fått et restareal ute, mellom støyskjerm og garasje, som ville vært lite anvendelig som annet enn oppbevaring av hageutstyr, eller annet som man ellers ville plassert i en bod. Ved å trekke garasjen helt inn mot støyskjermen vil man kunne utnytte arealet som bod inne i garasjen, i stedet for et rotete restareal ute.

Foreslåtte plassering vil for tiltakshaver også bety at man får etablert oppstillingsplassen på motsatt side av garasjen, under pergola, som betyr bedre plass med tanke på manøvrering av kjøretøyer, spesielt handicap-bussen, på eiendommen. Det ville ikke vært tilstrekkelig med plass for dette om garasjen sto 1 meter vekk fra støyskjermen. På grunn av plasseringen av dagens garasje kan

ikke kjøretøy komme inn på eiendommen i det hele tatt, men må snu i fellesarealet, eller ut i gang- og sykkelveien som må anses som svært lite trafikksikkert. Med det ekstra arealet pergolaen gir, kan også handicap-bussen komme helt inn på eiendommen og den vil dermed ikke være i veien når man løfte rullestolen om bord, eller av bussen.

Forholdet har således ingen andre ulemper enn at en formell bestemmelse krenkes.

Vi mener derfor, etter en helhetsvurdering, at intensjonen bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjoner klart oppveier for ulempene.

Hensynene bak Asker kommuneplan 14.5 om byggegrense mot fylkesvei
Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, herunder for å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
For det første må det vurderes om hensynene bak Asker kommuneplan 14.5 om byggegrense mot fylkesvei blir vesentlig tilsidesatt. Det følger av Asker kommuneplan 14.5 at byggegrense mot fylkesvei er 20 meter om ikke annet er bestemt for den enkelte fylkesvei i kommune- eller reguleringsplan. I det konkrete tilfelle er ikke annet bestemt for Heggedalsveien i kommune- eller reguleringsplan.

Fylkesvei er underlagt fylkeskommunens myndighet. Saken har vært til uttalelse hos Viken fylkeskommunen på bakgrunn av at det er søkt om dispensasjon for å plassere konstruksjon nærmere enn 20 meter fra fylkesvei, Heggedalsveien. Viken fylkeskommune krevde at konstruksjonen ble plassert en meter fra støyskjerm på grunn av vedlikehold av støyskjerm. Støyskjermen er plassert i tomtegrense. Utover krav om avstand til støyskjerm, kom Viken fylkeskommune ikke til å motsette seg en tillatelse fra kommunen. Kommunen går derfor ut fra at Viken fylkeskommunen har vurdert om det er behov for større avstand til fylkesvei av hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien, og kommet frem til at det ikke er behov for større avstand. Søker har også påpekt at Heggedalsveien er ferdig opparbeidet med gang- og sykkelvei mellom Heggedalsveien og støyskjermen, som støtter opp om at det ikke er behov for større avstand. Samtidig er støyskjermen allerede et hinder for å gjennomføre vedlikehold av fylkesvei på siden der konstruksjon er søkt plassert.

Ettersom det ikke er behov for større avstand til fylkesvei, er kommunen av den oppfatningen at hensynene bak Asker kommuneplan 14.5 ikke blir vesentlig tilsidesatt om tiltak bygges nærmere enn 20 meter fra midten av Heggedalsveien.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
For det andre må det vurderes om det er klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

Å bygge nærmere enn 20 meter fra midten av Heggedalsveien muliggjør at familien kan bygge en garasje + et overdekket areal. Det er ikke mulig å bygge en konstruksjon på tomten og samtidig overholde kravet til avstand fra fylkesvei. En garasje med minst to garasjeplasser er et minimumskrav etter Asker kommuneplan for å bedre bokvaliteten til Asker kommunes innbyggere. En garasje vil også være gunstig for senere eiere, som får overtatt eiendommen med en garasje som kan brukes til oppbevaringsplass for større/mindre verdisaker. Et «venterom» er begrunnet i familiens særlige behov. Dersom familien skulle få størst mulig utbytte av «venterommet» (overdekkede arealet), måtte dette være plassert nær inngangen som er på vest-siden. Det er derfor en noe åpnere løsning mot nabogrense og ikke mot fylkesvei.

Videre er det allerede en fellesgarasje på tomten på nåværende tidspunkt. Denne er søkt revet og skal erstattes med omsøkt garasje. Søker har argumentert for at på grunn av plasseringen av dagens garasje kan ikke kjøretøy komme inn på eiendommen i det hele tatt, men må snu i fellesarealet, eller ut i gang- og sykkelveien som må anses som svært lite trafikksikkert. En ny garasje på den gitte plasseringen vil derfor skape en mer trafikksikker situasjon, som er ønskelig for å ivareta nullvisjonen til Statens vegvesen.

Selv om det er en formell avstandsgrense til fylkesvei som blir overskredet, er det ikke påpekt av Viken fylkeskommune at konstruksjonens plassering vil innvirke negativt på eksempelvis vedlikehold av veien eller annet. Konstruksjonen er plassert en meter fra støyskjerm som var anmodet fra Viken fylkeskommune for vedlikehold av støyskjerm.

Samlet sett er fordelene klart større enn ulempene. Dispensasjonen muliggjør at familien får en konstruksjon bestående av garasje og overdekket areal, der garasje er begrunnet i det samfunnsmessige behovet og det overdekkede arealet i særlige personlige behov hos familien. Det er ikke fremhevet særlig ulemper ved plasseringen av konstruksjonen av Viken fylkeskommune som har myndighet over fylkesveier og ekspertisen på området.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon fra avstandskravet til Heggedalsveien er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/2897. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Kommunen har følgende kommentarer til gebyret:
I avslaget ble tiltakshaver gebyrlagt for 70 % av nybygg 16-50 kvm. Gebyr for rammetillatelse er 70 % og dette gebyret er derfor trukket fra i faktura for rammetillatelsen. Gebyret skulle derimot vært for nybygg 51-70 kvm og det resterende beløpet er lagt til i faktura.

Det er søkt om en dispensasjon fra utnyttelsesgrad og en for avstand til fylkesvei. Kommunen har valgt å dele opp vurderingen av utnyttelsesgrad for

hvert av tiltakene i stedet for å ta en vurdering. Av den grunn er det gebyrlagt for to dispensasjoner og ikke tre. Dispensasjonen må betales fullt ut ved ramme.

Ajourhold og matrikkel faktureres i igangsettelsestillatelsen.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Julie Akselberg
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Martinez Ana Lucia Zarate, Heggedalsveien 336, 1389 HEGGEDAL
Vallejo Jorge Oswaldo Lizano, Heggedalsveien 336, 1389 HEGGEDAL
Kopi:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

Prosjektnavn: Øvre Dyrhusbakken 53

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
63	381	0	0

Kommune Asker

Adresse Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av anlegg

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Anleggstype: Andre

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Ola Lyngstad og Lene Tandle

Telefon: 90121014
90121014

E-postadresse: Ola.Lyngstad@paretoam.com

Adresse: Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen

ANSVARLIG SØKER

Navn: Boxs Arkitektstudio AS

Telefon: 46663862

E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

Adresse: Alfheim 24, 1384 ASKER

Organisasjonsnummer: 976548221

Kontaktperson

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

Navn: Pieter Paul Furnée
Telefon: 46663862
46663862
E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

se følgebrev

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

se følgebrev

Begrunnelse:

se følgebrev

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Jonasmyra/Dyrhusbakken

Reguleringsformål: bolig

Andre planer:

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: KP2018-30 - kat.B

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

Filvedlegg:

22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf
Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf
22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf
illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf
Søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf
samtykke og avtale - signert Asker kommune - 0895_001.pdf
samtykke bnr8.pdf
samtykke ØDB65 - 20220407132746978.pdf
Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf
Kvittering av sendt nabovasel - AR494115156.pdf
selvbyggeransvar - 20220629125130419.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf
Nabovarsel - AR494115156.pdf

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker
T: 66 78 60 60
E: post@boxs.no
W: boxs.no
Org.nr: 976 854 221

Asker Kommune

Dato: 25.6.2022

Vedr: Søknad om hageanlegg med terrengmur, levegger og Pergola® – søknad om dispensasjon – Gbnr. 63/381

Det søkes om tillatelse for allerede utførte arbeider ifm hageanlegg på boligeiendommen.

Anlegget ble prosjektert og utført av firmaet Trest, og dessverre ble det lagt til grunn feil tolkning av gjeldende regelverk.

Derfor blir det søkt ettergodkjenning av de tiltakene som utløser søknadsplikt, i særdeleshet levegger i / nær nabogrense, Pergola® med tette vegger og åpningsbar tak (uthus), og terrengmurer i nabogrense, herunder terrengmur mot naboeiendommen gbnr. 63/8 i vest. Alle berørte naboer har gitt samtykke til plassering av disse tiltak, slik at avstandskrav i Pbl.§29.4 er ivaretatt.

Anlegget vises på vedlagte tegninger.

Eiendommen er regulert i 2004 – plan 157k, og ligger i kat.B på boligkartet – tilleggsdel av kommuneplanens arealdel. Det er vist en stram byggegrense rundt boligen. jfr. KP§20.8A gjelder maks. BYA=20% for eiendommen.
Boligen ble i sin tid godkjent med dispensasjon fra takform og regulert gesimshøyde (sak 06/4329). Behovet er bortfalt, da KP§20.8C gir romsligere gesimshøydekrav for bebyggelse med flate tak.

Praksis i planområdet er at byggegrensen først og fremst gjelder boligbebyggelsen, slik at forvaltningen kunne styre plassering av bebyggelsen som med volumer og gesimshøyder tar lys og luft på eiendommer og blant eiendommer. I noen tilfeller har forvaltningen vurdert og gitt dispensasjoner for større støttemurer/terrengmurer utenfor byggegrense – i andre tilfeller er slike tiltak tillatt uten dispensasjon.

I kommuneplanens bestemmelser KP(2018-30)§20.5 gis fritak for dispensasjon for mindre støttemurer og mindre terrenginngrep over byggegrense.

Tiltaket hageanlegg er således innenfor gjeldende regelverk, unntatt Pergola® (uthus) og leveggene utenfor byggegrense. Pergola® (uthus) utgjør 1,98% BYA, slik at eiendommen samlet får en BYA 22%. Det søkes dispensasjon for disse forhold.

<u>Dispensasjon fra byggegrense</u>
Hensikt med byggegrense er å styre lys og luft på eiendommen og blant eiendommene. Både leveggene og Pergola® (uthus) er relativ lave bygg. Dispensasjon for plassering over byggegrense tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon. Dette berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Naboene har gitt samtykke, og forholdet har ingen andre ulemper enn at en formell byggegrense overskrides. Det kan uten søknad settes opp levegger i hhv. 10 m lengde av gangen med 180cm høyde med avstand minst 1m fra nabogrense, eller i 5 m lengde av

gangen med 180cm høyde helt nabogrense. Leveggene gir en omramming og ryddighet på eiendommen, som en ellers kunne ha oppnådd ved å plante ikke søknadspliktige tuja-busker tett på hverandre som hekk. Løsningen som er valgt er estetisk bedre, og er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet.
Tilsvarende gjelder for Pergola® (uthus). Denne oppleves fra nabo-eiendommene som 2 tette vegger i en vinkel, ikke langt unna tette levegger (med 190cm høyde sett fra naboenes tomter er den kun 10 cm høyere enn ikke-søknadspliktige levegger). Også for dette tiltaket gjelder at løsningen ikke gir ulemper annet enn at formell byggegrense overskrides. Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet.
Pergola® (uthus) gir bedre anvendelighet av forholdsvis krappe utomhus-ressurser da byggegrense har styrt at boligen plasseres midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift).
Fordeler er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra BYA 20%
Hensikt med maks BYA er -sammen med høydebestemmelser- å styre lys og luft av volumene på eiendommen. Pergola® (uthus) som utgjør 1,98% overskridelse er et relativt lav bygg. Dispensasjon for BYA med 2% tilsidesetter ikke vesentlig planens intensjon. Dette berører heller ikke regionale og nasjonale interesser.

Pergola® (uthuset) er et beskjedent tiltak med åpningsbart tak. Når taket er åpnet utgjør tiltaket strengtatt ingen BYA. Det er først når taket er lukket at Pergola® ikke lenger er en åpen konstruksjon, og BYA må beregnes.

Naboene har gitt samtykke til plassering, og utformingen sett fra naboene er som om det står en levegg mot grense, og forholdet har således nettopp pga. den finurlige takkonstruksjonen ingen andre ulemper enn at en formell BYA-maksimering overskrides. Tiltaket er godt tilpasset seg selv og sin omgivelse, og gir bokvalitet. Pergola® (uthus) gir bedre anvendelighet av forholdsvis krappe utomhus-ressurser da byggegrense har styrt at boligen plasseres midt på tomten. Løsningen gir også skjerming for til tider sterk lukt fra geitehold på naboeiendommen i vest (LNF-område med gårdsdrift).
Fordeler er klart større enn ulempene.

Nabovarsling
Tiltaket er nabovarslet.

Etter utløpt frist har det ikke kommet inn nabomerknader.

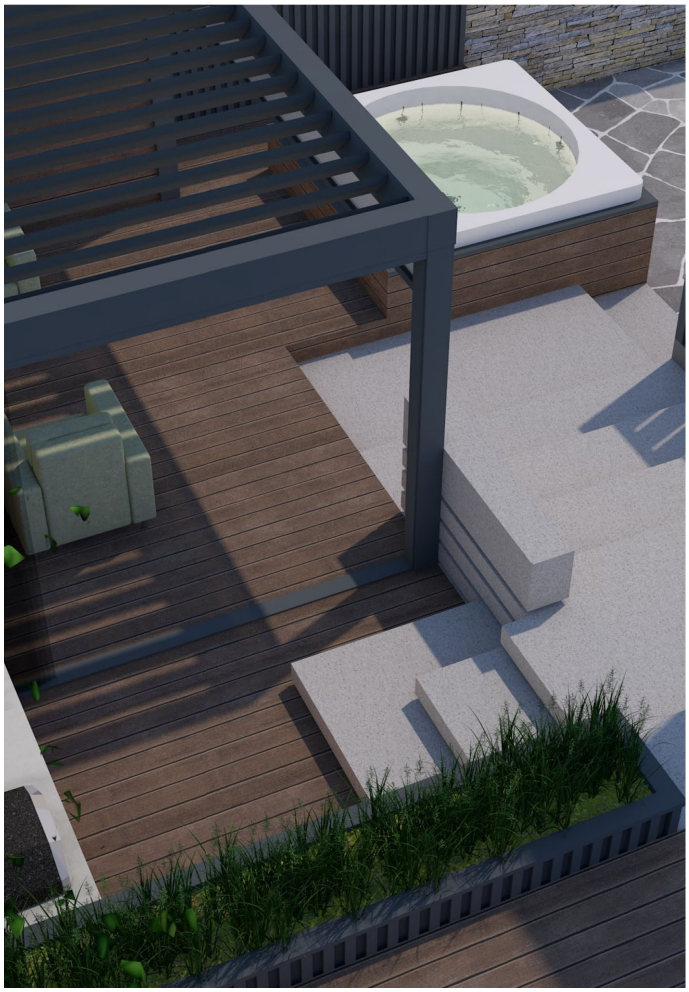
Med vennlig hilsen

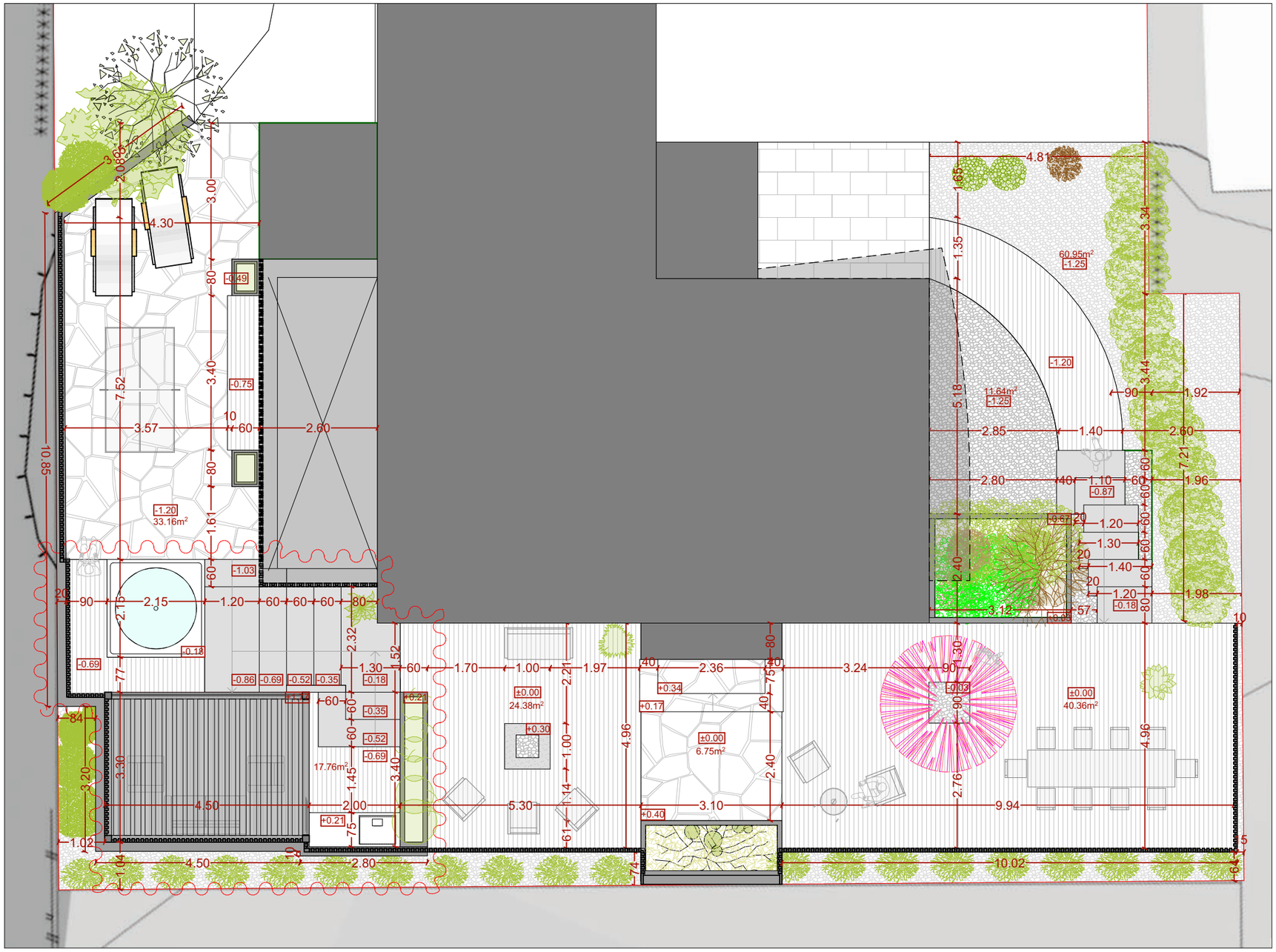
Boxs Arkitektstudio AS

ir Pieter Paul Furnée siv.ark MArch (Delft)

Vedlegg:
- Situasjonsplan
- Hageanleggsplan
- 3D-illustrasjoner

Kopi:
- fam. Lyngstad/Tandle – tiltakshaver
- Trest - anleggsfirma





Rev. 1: 11.05.21
Rev. 2: 03.06.21
Rev. 3: 24.06.21
Rev. 4: 07.09.21
Rev. 5: 21.09.21
Rev. 6: 22.09.21

Prosjektnavn: Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen Tegningsnavn: Teknisk Landskapsplan		Rev nr.: 6 Kunde: Lene/ Ola Lyngstad Dato: 22.09.21 Tegner: Justas Zicka	Trest AS Røykenveien 70B 1386 Asker
Skala: 1:100	Tegn. nr.: 1		

Vedlegg
G - 1

Nullstill

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

jf plan- og bygningslovens § 20-1 og forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	63	381					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Øvre Dyrhusbakken 52				1390	Vollen	

Omfang av selvbyggeransvar

Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.

☐ Søker

☒ Prosjekterende

Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
komplett prosjektering	1	
	1	
	1	

☒ Utførende

Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
komplett utførelse	1	
	1	
	1	

Kompetanse

Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved

☐ Egen utdannelse og/eller praksis (kurs)

☐ Bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis

☒ Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift

Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift (TEK17).

Selvbygger (tiltakshaver)

Navn			
Lene Tandle / Ola Lyngstad			
Adresse	Postnr.	Poststed	
Øvre Dyrhusbakken 52	1390	Vollen	
E-post	Telefon	Mobiltelefon	
OLA.LYNGSTAD@PARETOAM.COM		90121014	
Dato	Underskrift		
29/6-22			

Avstandserklæring

Dette dokumentet legges ved søknaden. Ta vare på erklæringen.

Den som bygger

Adresse
Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen
Navn
Ola Petter Tandle Lyngstad og Lene Tandle Lyngstad
Gårds-/Bruksnummer
63/381

Nabo

Adresse
Østenstadbråten 19, 1390 Vollen
Navn
Marius Dahl og Camilla Loe-Dahl
Gårds-/Bruksnummer
63/8

Beskrivelse av det som bygges

1. Støttemur m/omforent stengsel/gjerde oppå [minimum 1,2 m og maks 1,5 m høyt, sett fra gbnr.63/8]: nærmeste avstand inntil vår felles nabogrense: 0,00 meter
2. Pergola: nærmeste avstand til vår felles nabogrense: ~~0,80~~ 0,70 meter (0,70 meter) OK
   ↳ (med tette vegger og åpningsbart tak)

Vilkår for avstandserklæring

1. Som nabo forutsetter vi at eventuelle branntiltak gjennomføres i dette prosjektet, slik at tiltaket ikke gir noen begrensninger på vår eiendom, utover vanlige begrensninger i lover og forskrifter.
2. Avstandserklæringen er kun gyldig når tilleggsavtale er tinglyst på gbnr.63/381 og dokumentert i eget vedlegg.
3. Forutsatt at omsøkt plassering av støttemur og/eller pergola [vedlagt situasjonskart, sist datert 07.06.22 av nabo] ikke godkjennes, bortfaller avstandserklæringen for det tiltak som ikke godkjennes.

Erklæringen er gitt frivillig og i samsvar med plan- og bygningslovens § 29 - 4. Nabo er gjort oppmerksom på potensielle ulemper og innforstått med omfanget av tiltaket. Se side 2 for mer informasjon.

Ola Petter Tandle Lyngstad
Underskrift tiltakshaver

Marius Dahl
Camilla Loe-Dahl
Underskrift nabo

Asker 7/6-22
Sted og dato

Kun gyldig når tilleggsavtale mellom partene er tinglyst

Asker kommune

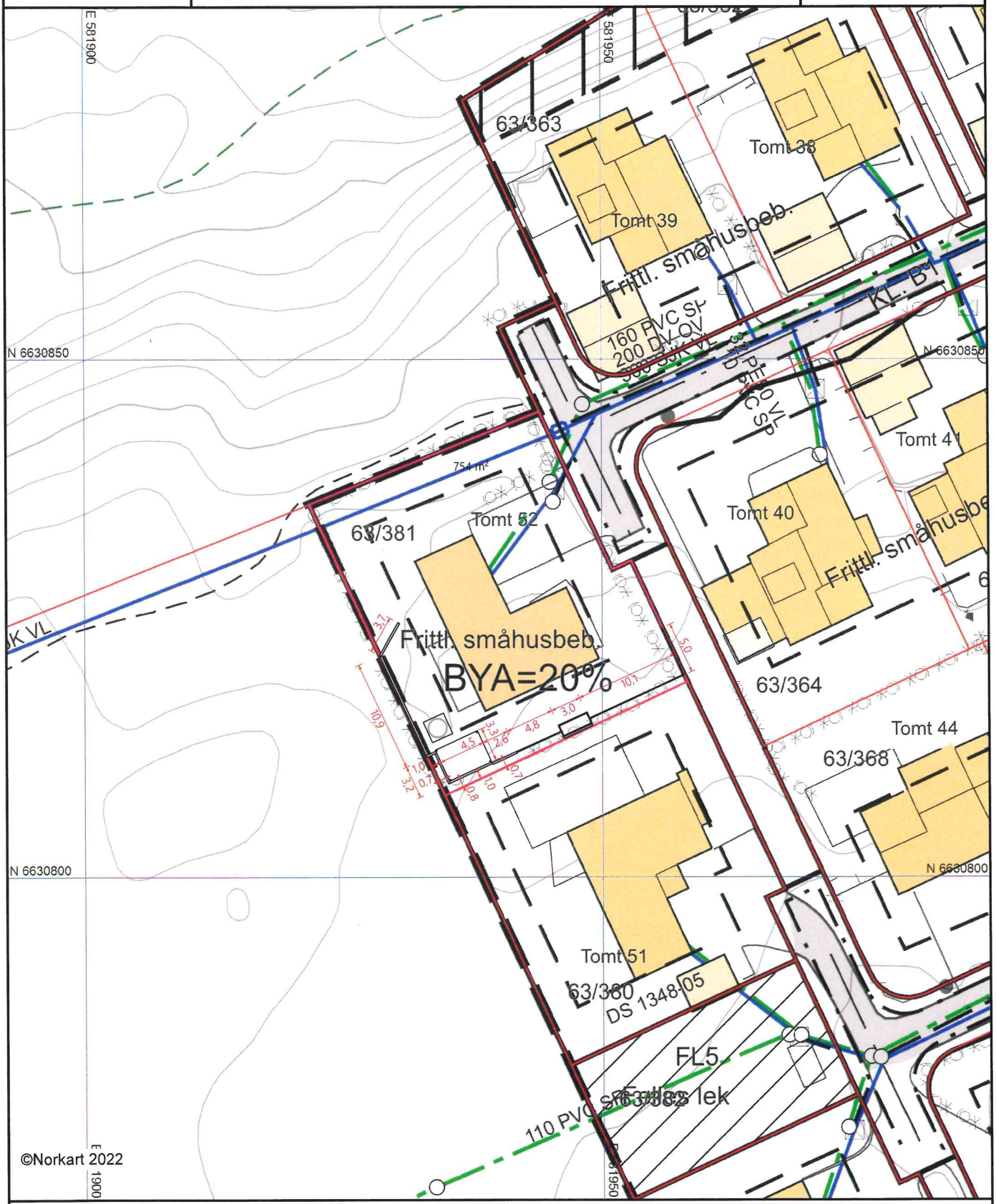
Situasjonskart

Eiendom: 63/381
Adresse: Øvre Dyrhusbakken 53
Dato: 01.04.2022
Målestokk: 1:500

boxs arkitektstudio as
Dato: 07.06.2022,DEH

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

7/6-22

Om erklæringen

Det er viktig å tenke på hvilke konsekvenser dette kan ha for deg og din eiendom. Du som nabo er aldri forpliktet til å gi en avstandserklæring, dette gjøres frivillig fra din side.

Vi anbefaler alltid at en eventuell brannprosjektering tas av den som bygger (Tiltakshaver). Husk å ta vare på en kopi av erklæringen til senere.

§ 29 - 4 i plan- og bygningsloven

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i tredje ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Samtykke + avtale

Ifm. plassering av levegg på lav terrengmur på gbnr. 63/381, Øvre Dyrhusbakken 53, inntil felles eiendomsgrense mot gbnr. 119/1583, gangsti Øvre Dyrhusbakken i Asker Kommune, er det inngått følgende avtale:

- Levegg driftes og vedlikeholdes privat.
- Oppføring av privat levegg skal ikke være til hinder for drift, veivedlikehold, oppgradering av gangsti.
- Asker kommune skal ikke holdes erstatningsansvarlig ved eventuelle skader som følge av drift, vedlikehold eller liknende.
- Asker kommune kan kreve leveggen fjernet på grunneiers bekostning dersom kommunen på et senere tidspunkt trenger veigrunnen (for det tilfelle leveggen står i veigrunnen).

Undertegnede, eiere av gbnr. 119/1583, gangsti Øvre Dyrhusbakken, Asker Kommune, samtykker til plassering av levegg på lav terrengmur på gbnr. 63/381, Øvre Dyrhusbakken 53, nær vår felles eiendomsgrense.

Vi kjenner til at avstandskrav i Plan- og bygningsloven og kommunens praksis er ment til å sikre lys og luft mellom volumer på eiendommer, samt å sikre brannsikkerhet mellom bebyggelse (overnevnte tiltak er frittliggende ift. boligbebyggelse). Leveggen kunne ha vært erstattet av tujahekk uten behov for samtykke eller behandling i plan- og bygningsloven. Det er dessuten inngått avtale vedr fjerning dersom det skulle bli behov for dette iht. normal veidrift. Plassering av leveggen og terrengmur medfører i dette tilfelle således ingen sjenanse mot de hensikter avstandskravet er ment til å ivareta, slik at vi samtykker til tiltaket.

Asker 19/4-22

Signatur ..... (gbnr. 119/1583),

Asker kommune
Org.nr: 920 125 298

Signaturer ..... (gbnr. 63/381)

Vedlagt situasjonsplan som viser plassering, datert hhv 11.5.2021, samt 3D-illustrasjoner

Asker kommune
Org.nr. 920 125 298

Rett kopi bekreftes 29/4-22
fullmakten gjelder
fortsatt.
Kjersti Myhra.

Asker kommune

FULLMAKT

Rådmannen eller den han bemyndiger gis med dette fullmakt til å representere Asker kommune (org. nr. 920125298), og på vegne av kommunen signere dokumenter vedrørende fast eiendom som gjelder:

- *Eierskifte (skjøte i forbindelse med kjøp, salg eller makeskifte).*
- *Festekontrakter (bortfeste, framfeste, innløsning o.l.).*
- *Leiekontrakter (kontraktsinngåelse, transport, endringer mv.).*
- *Erklæringer og samtykker vedrørende fast eiendom (servitutter), herunder stiftelse av rettigheter og plikter, frafall og prioritetsvikelser. Dette punktet inkluderer veirett og dokumenter vedrørende konsesjon.*
- *Pantedokumenter som stiftelse av panterett, transport, ombytte, nedkvittering, pantefrafall o.l.*
- *Kart- og delingsforretninger, seksjonering, sammenføyninger og grensejusteringer.*
- *Møtereferat og andre beslutningsdokumenter fra sameiermøter og borettslagsmøter hvor kommunen har eierinteresser.*

og til å anmode om tinglysning, endring og sletting av ovennevnte dokumenter.

Asker, 15/1 2020

Lene Conradi
Ordfører Lene Conradi

Den myndigheten som ordfører her har delegert til rådmannen, delegeres videre til hver enkelt av de følgende ansatte i Asker kommune:

Ragnar Sand Fuglum	som skriver sitt navn slik:	Ragnar Sand Fuglum
Lene Thusing Pedersen	som skriver sitt navn slik:	Lene Th.
Stein Grimstad	som skriver sitt navn slik:	Stein Grimstad
Linda Vindenes	som skriver sitt navn slik:	Linda Vindenes
Kjersti Myhra	som skriver sitt navn slik:	Kjersti Myhra.
Øystein Liltved	som skriver sitt navn slik:	Øystein Liltved
Terje Samuelsen	som skriver sitt navn slik:	Terje Samuelsen

Asker, 2/1 2020

Lars Bjerke
Rådmann Lars Bjerke

Samtykke

Undertegnede, eiere av gbnr. 63/380, Øvre Dyrhusbakken 65, Asker Kommune, samtykker til plassering av levegg og pergola (med tette vegger og åpningsbar tak) på lav terrengmur på gbnr. 63/381, Øvre Dyrhusbakken 53, nær vår felles eiendomsgrense. Minste avstand er ca 70cm. Største høyde sett fra vår side er hhv. 180cm (levegg) og 190cm (pergola)

Vi kjenner til at avstandskrav i Plan- og bygningsloven og kommunens praksis er ment til å sikre lys og luft mellom volumer på eiendommer, samt å sikre brannsikkerhet mellom bebyggelse (overnevnte tiltak er frittliggende ift. boligbebyggelse). Plassering av leveggen, pergola og terrengmur medfører i dette tilfelle således ingen sjenanse mot de hensikter avstandskravet er ment til å ivareta, slik at vi samtykker til tiltaket.

Asker 7/4-22

Signatur Tine Lill Christensen

Signatur Viggo Christensen.

Vedlagt situasjonsplaner og snitt viser plassering, datert hhv 11.5.2021, 26.10.2021 og 5.04.2022

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

14.06.2022 15:19:09 AR4941151156

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
63	381	0	0

Eier: LYNGSTAD LENE TANDLE, LYNGSTAD OLA P TANDLE

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av anlegg

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

se følgebrevet

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

se følgebrev

Begrunnelse:

se følgebrev

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: 157K - Jonasmyra/Dyrhusbakken

14.06.2022 15:19:09 AR4941151156

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	BOXS ARKITEKTSTUDIO AS v/Pieter Paul Furnée
E-post:	pieterpaul@boxs.no
Telefon:	46663862

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Organisasjonsnummer:	976548221
E-post:	pieterpaul@boxs.no
Postadresse:	Alfheim 24, 1384 Asker

Nabovarselet er signert av

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.06.2022 15:19:09 AR494115156

14.06.2022 15:19:09 AR494115156

Filvedlegg:

22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf
Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf
Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf
22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf
illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf
følgebrev til naboer ifm søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Altinnreferanse: AR494115156

Eiendom/byggested

Adresse: Øvre Dyrhusbakken 53 , 1390 Vollen
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
63	381	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf
Situasjonsplan	Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf
TegningNyPlan	Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf
TegningNyttSnitt	22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf
RedegjoerelseEstetikk	illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf
Folgebrev	følgebrev til naboer ifm søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: CAMILLA LOE-DAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Østenstadbråten 19A, 1390 VOLLEN	63	8	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.20.39

Eier/fester av naboeiendom: MARIUS DAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Østenstadbråten 19A, 1390 VOLLEN	63	8	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.20.44

Eier/fester av naboeiendom: KARIN F ØSTENSTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Østenstadveien 24, 1392 VETTRE	63	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.20.49

Eier/fester av naboeiendom: TRUDE LISE MØRK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Østenstadveien 24, 1392 VETTRE	63	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.20.54

Eier/fester av naboeiendom: TORIL KATE MØRK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Østenstadveien 24, 1392 VETTRE	63	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.20.59

Eier/fester av naboeiendom: KJELL HARRY ØSTENSTAD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Østenstadveien 24, 1392 VETTRE	63	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 13.21.22

Eier/fester av naboeiendom: TROND ÅGE ØSTENSTAD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Østenstadveien 24, 1392 VETTRE	63	71	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.23

Eier/fester av naboeiendom: HELGE NÆS

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 51, 1390 VOLLEN	63	363	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.28

Eier/fester av naboeiendom: GERD TORA RUUD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 55, 1390 VOLLEN	63	364	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.32

Eier/fester av naboeiendom: HARALD RUUD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 55, 1390 VOLLEN	63	364	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.37

Eier/fester av naboeiendom: LIDVAR KORNBERG

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 63, 1390 VOLLEN	63	368	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.41

Eier/fester av naboeiendom: LENA SISILIA KORNBERG

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 63, 1390 VOLLEN	63	368	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.46

Eier/fester av naboeiendom: TINE LILL CHRISTENSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 65, 1390 VOLLEN	63	380	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.50

Eier/fester av naboeiendom: VIGGO CHRISTENSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Øvre Dyrhusbakken 65, 1390 VOLLEN	63	380	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.54

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	119	1583	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 14.06.2022 15.21.59

Asker kommune

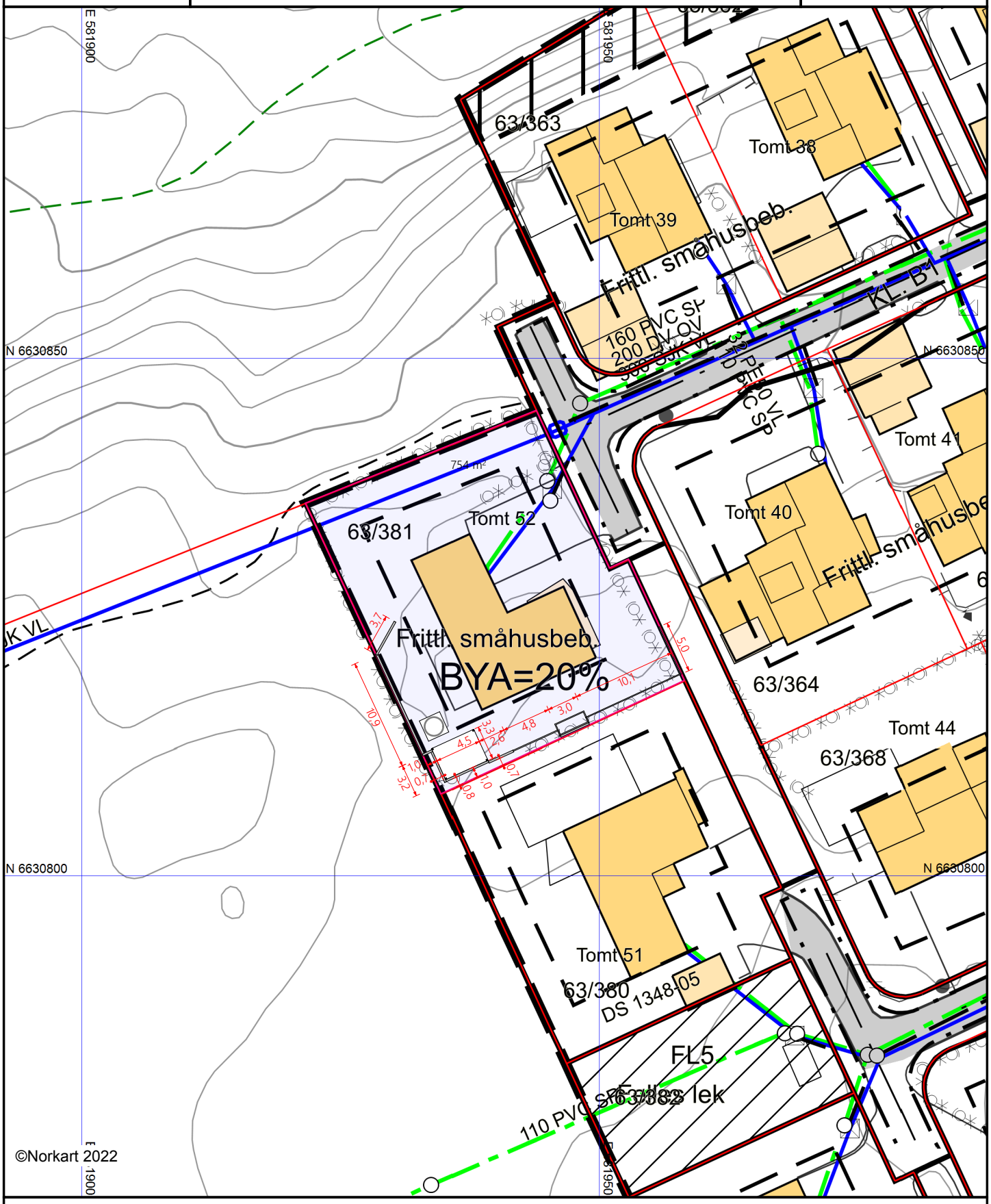
Situasjonskart

Eiendom: 63/381
Adresse: Øvre Dyrhusbakken 53
Dato: 01.04.2022
Målestokk: 1:500

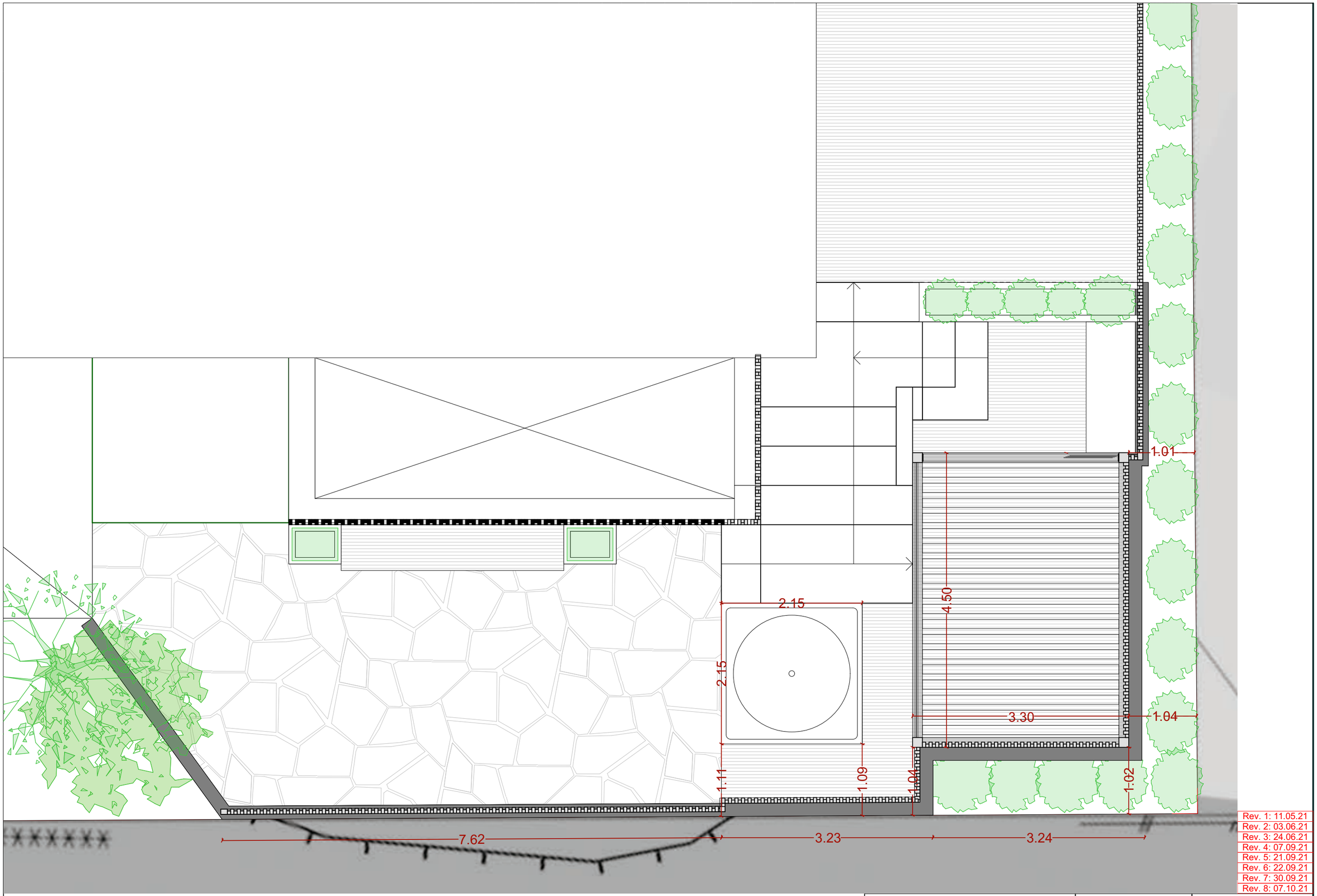
boxs arkitektstudio as
Dato: 07.06.2022,DEH

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

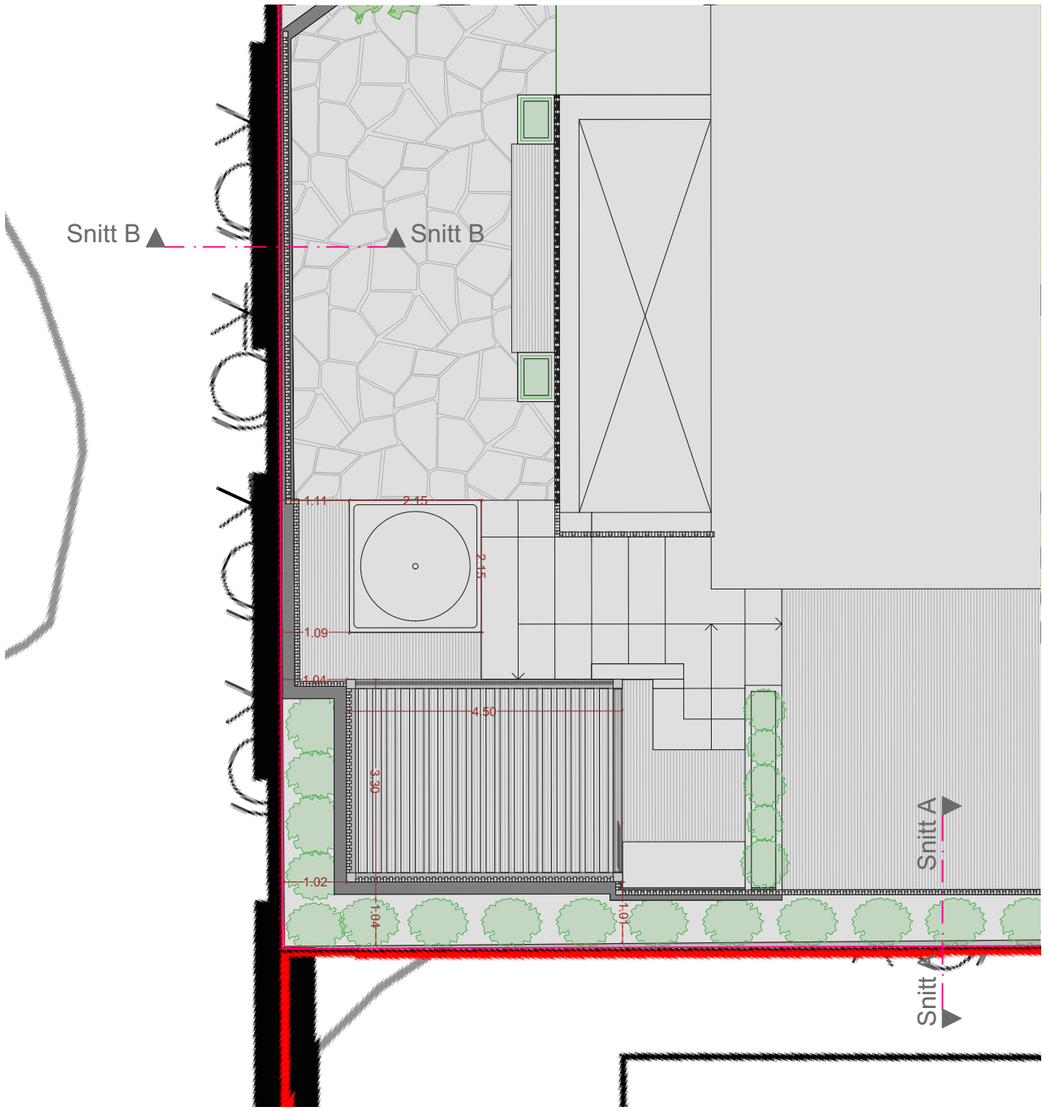


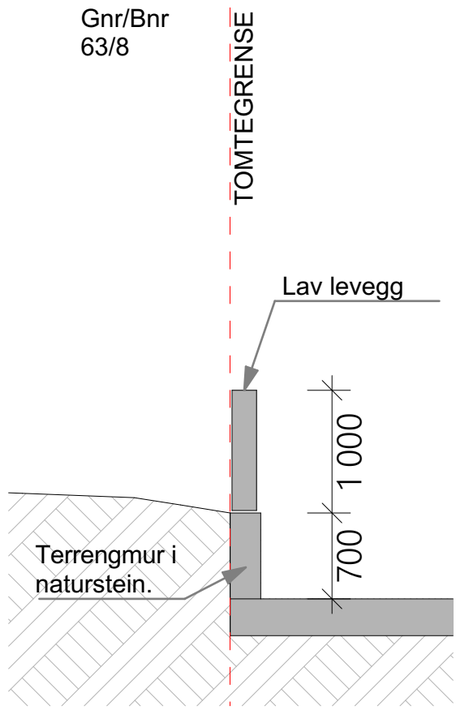
Rev. 1: 11.05.21
Rev. 2: 03.06.21
Rev. 3: 24.06.21
Rev. 4: 07.09.21
Rev. 5: 21.09.21
Rev. 6: 22.09.21
Rev. 7: 30.09.21
Rev. 8: 07.10.21

Prosjektnavn: Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen
Tegningsnavn: Landskapsplan
Skala: 1:50
Tegn. nr.: 1

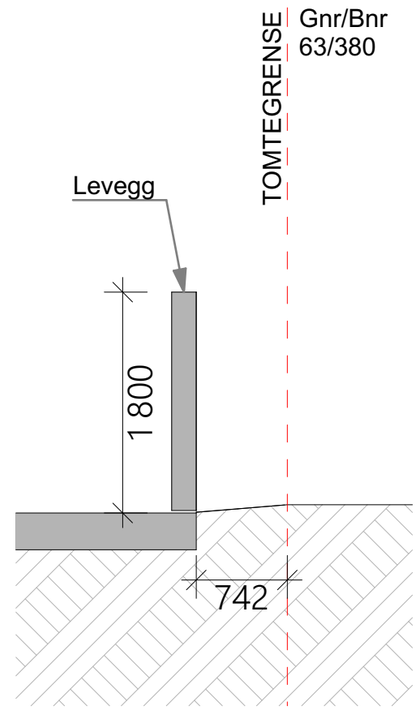
Rev nr.: 8
Kunde: Lene/ Ola Lyngstad
Dato: 26.10.21
Tegner: Justas Zicka

Trest AS
Røykenveien
70B
1386 Asker





1:50 Snitt B



1:50 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Nabovarsel

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22018 Øvre Dyrhusbakken 53
1390 Vollen
Gnr/bnr: 63/381

Tiltakshaver:
Ola Lyngstad

Sign.: DEH
Kontroll:
Dato: 05.04.2022
Målestokk: A3 1:50, 1:1
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22018 - Øvre Dyrhusbakken 53\01 Arbeidsfiler boxs\22018_Øvre Dyrhusbakken 53_DE.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A30-1		Snitt A og B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

29.06.2022 10:46:12 AR496252369

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
63	381	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommunenummer	3025
Adresse	Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 Vollen

Foretak

Navn	Boxs Arkitektstudio AS
Telefon	46663862
Mobiltelefon	46663862
E-postadresse	pieterpaul@boxs.no
Adresse	Alfheim 24, 1384 ASKER
Kontaktperson	Pieter Paul Furnée
Organisasjonsnummer	976548221

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Arkitektur
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Igangsettingstillatelse

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Ja

29.06.2022 10:46:12 AR496252369

Ansvarlig Søker

Navn	Boxs Arkitektstudio AS
Kontaktperson:	Pieter Paul Furnée
Telefon:	
Mobiltelefon:	46663862
E-postadresse	pieterpaul@boxs.no
Organisasjonsnummer	976548221

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Signert av

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

29.06.2022 10:46:12 AR496252369

29.06.2022 10:46:12 AR496252369

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Øvre Dyrhusbakken 53

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
63	381	0	0

Kommune Asker

Adresse Øvre Dyrhusbakken 53 , 1390 Vollen

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	976548221 Boxs Arkitektstudio AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 08.07.2022 Ferdigattest	☐
PRO	komplett prosjektering	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	komplett utførelse	1	Foretak ikke angitt	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	Boxs Arkitektstudio AS
Organisasjonsnummer	976548221
Tiltaksklasse	1

Signert av

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

08.07.2022 15:23:31 AR498036369
08.07.2022 15:23:31 AR498036369

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

Filvedlegg:

22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf
Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf
22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf
illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf
Søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf
samtykke og avtale - signert Asker kommune - 0895_001.pdf
samtykke bnr8.pdf
samtykke ØDB65 - 20220407132746978.pdf
Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf
Kvittering av sendt nabovasel - AR494115156.pdf
selvbyggeransvar - 20220629125130419.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf
Nabovarsel - AR494115156.pdf

Vedleggsopplysninger

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

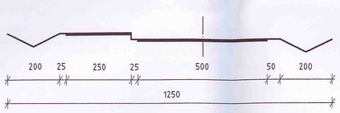
Type	Filnavn	Beskrivelse
KvitteringNabovarsel	Kvittering av sendt nabovasel - AR494115156.pdf	
Nabovarsel	Nabovarsel - AR494115156.pdf	
Utomhusplan	Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf	
Situasjonsplan	22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf	
Folgebrev	Søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf	
RedegjoerelseEstetikk	illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf	
ErklaeringAnsvarsrett	ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf	
AnsvarsrettSelvbygger	selvbyggeransvar - 20220629125130419.pdf	
SamtykkePlassering	samtykke og avtale - signert Asker kommune - 0895_001.pdf	
SamtykkePlassering	samtykke bnr8.pdf	
SamtykkePlassering	samtykke ØDB65 - 20220407132746978.pdf	
TegningNyttSnitt	22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf	
TegningNyPlan	Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf	

08.07.2022 15:23:31 AR498036369

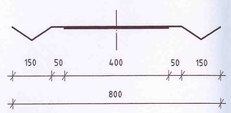
Filvedlegg:

22018_A10-1 Situasjonsplan_2022-06-07.pdf
Øvre Dyrhusbakken 53 nabo plan.pdf
22018_A30-1 Snitt A og B_2022-04-05.pdf
illustrasjoner av hageanlegget med terrengmurer levegger og pergola med åpningsbar tak.pdf
Søknad om dispensasjon-ifm søknad om rammetillatelse.pdf
samtykke og avtale - signert Asker kommune - 0895_001.pdf
samtykke bnr8.pdf
samtykke ØDB65 - 20220407132746978.pdf
Øvre Dyrhusbakken landskapsplan6.pdf
Kvittering av sendt nabovasel - AR494115156.pdf
selvbyggeransvar - 20220629125130419.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf
Nabovarsel - AR494115156.pdf

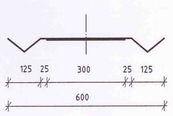
SNITT KL.A MED FORTAU



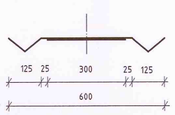
SNITT KL B2



SNITT KL. B1



SNITT KL. G/S



Horisontal skala 1 : 1000

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - FRITTLIGGENDE BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - GANG/SYKKELVEI, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - FRISIKTSONE
   - NATUROMRÅDE
   - NATUROMRÅDE/VANN
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES LEKEPLASS
   - FELLES NATUROMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- FRISIKTLINJE
- GRENSE FOR BÅNDLAGT OMR.
- BYGN. SOM RIVES
- BYGN. SOM BEVARES
- TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
- ADKOMSTPIL
- STØTTEMUR
- FYLLING/SKJÆRING

157k
Vedtatt 28.01.03

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DYRHUSBAKKEN/ JONASMYRA

I medhold av § 27-2, jfr. § 28-1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har Asker kommunestyre den 28.1.2003, sak 0001/03 vedtatt ovennevnte reguleringsplan, med mindre vesentlig endring av 18.11.03.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrevedtaket.

Asker kommune, 13. januar 2004.
For rådmannen
Per Christian Hauge

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

ØVRE DYRHUSBAKKEN / JONASMYRA

M = 1 : 1000	KARTBLAD: S11, T11	Saksbeh./Tegn.:mmf/gso
BYGN.-OG REGULERINGSAVD.	01.10.01, 06.06.02, 21.10.02	
ASKER BYGNINGSRÅD:		
ASKER KOMMUNESTYRE: 28.01.03		
TEGN.NR. S.3/595	PLAN. NR: 157k	d:\planer\595-b

Papirkvalitet: JSO 24 LB.190

157k

Vedtatt av Asker kommunestyre 28.01.03 i medhold av plan- og bygninglovens § 27-2, jfr. § 28-1.

Asker kommune, 13.01.2004.
For rådmannen.

Per Christian Hauge

§ 9.5 er tilføyet ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, datert bygnings- og reguleringssjefen 18.11.03.

§ 10.1 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, datert bygnings- og reguleringssjefen 02.06.2004.

§ 8.1 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28.1, nr. 2 og 63 a, datert Plan- og bygningssjefen 26.02.2007.

§ 3.5 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28.1, nr. 2, datert Plan- og bygningssjefen 27.02.2009.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DYRHUSBAKKEN/JONASMYRA
PLAN SIST DATERT 21.10.02,
med mindre vesentlig endring av 18.11.03, 02.06.2004 og 26.02.07 og 27.02.2009.

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse i overenstemmelse med kommunens boligbyggingsprogram, samtidig som det legges vekt på

å bevare områdets grønne høydedrag, småbrukets karakter og småveienes verdi som turveier og

å etablere hensiktsmessig atkomst til planområdet ut ifra en total vurdering av landskap, miljø, fremtidig utbygging og trafikkutvikling.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	frittliggende boliger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
Spesialområder	-	bevaring

	-	Naturvern
	-	
Fellesområder	-	felles atkomst
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles naturområde

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Områder for frittliggende boliger

3.1 Parsellene 10 – 49 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonstilbygg på maks. 60 m^2 bruksareal (BRA).
Sammenkjedede boliger kan godkjennes når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Maks. tillatt bebygd areal pr. parsell = 145 m^2, inkl. garasje.

Parsellene 1 – 9 og 50 - 74 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonstilbygg på maks. 80 m^2 (BRA).
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20% av tomtens nettoareal, inkl. garasje.

3.2 Gesimshøyde må ikke på noen punkt langs fasaden overstige 3,5 m eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel ikke større enn 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.5 Parsellene 10 - 49 skal bygges ut med felles arkitektonisk uttrykksform. Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjente illustrasjonsplaner for de enkelte delfelt, hhv. parsellene 10 – 16, 17 –23, 24 – 28, 29 – 33, 34 – 39, 40 – 44 og 45 – 49, med oversikt over husplassering, uteplasser, garasjeplassering, forstøtningsmurer, avkjørsel samt material og fargevalg.

§ 4 Trafikkområder

4.1 Støttemurer til veianlegg skal utføres i naturstein tilpasset stedet i farge og målestokk. Planer for støttemurer skal være godkjent av kommuneingeniøren og bygningsrådet.

4.2 Skråninger skal være beplantet etter godkjente planer før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 5 Spesialområde for bevaring

5.1 Området skal benyttes til boligformål. Bygninger og anlegg, som særskilt avmerket på plankartet, kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende, dog kan bygningsrådet godkjenne låven, merket L på plankartet, ombygget til bolig nr. 2. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.
Maks tillatt bebygd areal, BYA = 20% av netto tomt, inkludert garasjer.

5.2 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

5.3 Ved søknad om tiltak skal eksisterende trær være innmålt. Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

5.4 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelser fra kulturminnemyndighetene.

§ 6 Spesialområde, naturvern

6.1 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som naturvernområde.

6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik vegetasjon. Bekkene tillates ikke lagt i rør. Våtmarksområdet nord ved Stålengdammen skal opprettholdes med samme karakter. Naturområdene ved parsell 70 – 74 kan opprettholdes som del av nåværende hageanlegg. Eksisterende trær tillates ikke felt uten godkjennelse fra kommunen.

§ 7 Felles atkomst

7.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

7.2 Atkomsten skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

7.3 Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 8 Felles lek-/oppholdsområde

8.1 Områdene FL1 – FL6 skal nyttes til felles leke- og oppholdsareal for følgende parseller:

FL1; parsell 1 - 9
FL2; parsell 10 – 26 og tomt 58 og 59
FL3; parsell 27, 28 og 53 - 57
FL4; parsell 29 - 49
FL5; parsell 50 - 52
FL6; parsell 60 - 63
Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel og bruksrett til området, samtidig med deling.

8.2 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Hvert område skal inneholde minimum 1 sandkasse, 1 benk og 1 lekeapparat. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9 Felles naturområde

9.1 Områdene FN1 – FN4 skal nyttes til felles naturområder.

9.2 Områdene skal etableres som felles eiendom ved at følgende parseller gis hjemmel til områdene samtidig med deling:
FN1; parsellene 1 - 9
FN2 - FN4; parsellene 10 - 49

9.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.4 Det skal utarbeides en skjøtselsplan for områdene, godkjent av bygningsrådet, der formålet er å utvikle en artsrik og fleraldret skogsbestand.

9.5 Innenfor område FN2 skal det etableres en dam på ca. 200 m^2 som særskilt anvist på plankartet. Dammen skal være tilrettelagt for salamandere og med vanntilsig i henhold til notat av 15.09.03 fra biolog Leif Åge Strand.

§ 10 Felles bestemmelser

10.1 Senterlinje planlagt tverrforbindelse Røykenveien – Slemmestadveien med ytterkant båndlagt område, 50 m på hver side, er særskilt avmerket på plankartet. Innenfor det båndlagte område tillates ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming, anlegg av vei, vann og avløp eller annet tiltak uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Før det gis rammetillatelse for parsellene 12 – 22 samt 59 skal det foreligge godkjennelse fra Statens vegvesen, Akershus. Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige avdempende tiltak mot strukturstøy fra fremtidig tunnel være dokumentert. Maks. grenseverdi for strukturstøy settes til 32 dBA,$L_{A,max}$.

Parsellene 60 – 63 tillates ikke fradelt eller ytterligere bebygget før tverrforbindelsen er anlagt og/eller det foreligger tillatelse fra Statens vegvesen, Akershus.

10.2 Før områdene tillates delt eller bebygd skal regulert atkomstvei og fortau, fra krysset Jonasmyra – Vollenveien fram til og langs tomten, være opparbeidet og godkjent. Før

parsellene 10 – 49 tillates delt eller bebygd skal regulert atkomstvei og fortau, fra krysset Jonasmyra – Vollenveien, med snuplassene mot vest og med spleising til sideveier, være opparbeidet i godkjent stand.

10.3 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før vannforsyningen til området er forsterket. Det må bygges en vannledning med indre diameter 300 mm fra krysset Røykenveien / Gml.Røykenveien, ved Røykenveien nr. 233, og inn til planområdet.

10.4 Før det gis rammetillatelse for tiltak på parsell 66 og 67 eller for Jonasmyra langs samme parseller skal det være foretatt grunnundersøkelser. Ved eventuell forurensning i grunnen skal det foreligge godkjente planer for avbøtende tiltak før det gis igangsettingstillatelse.

10.5 Før igangsettingstillatelse gis innenfor de enkelte delområder skal det foreligge godkjent utomhusplan for tilhørende felles leke- og oppholdsareal. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

10.6 Før parsellene 34 - 39 tillates bebygd skal det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt ved fremtidig utbygging av planlagt tverrforbindelse. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak samt skjermet uteplass skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

10.7 Før igangsettingstillatelse gis for parsell 1 og 9 eller for berørt veianlegg skal luftledningen over området være lagt i grøft.

10.8 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

10.9 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

10.10 Antall garasjer og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunenes gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig

10.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Leif Åge Strand
Cand. scient. / Feltbiolog
Trondheimsveien 170B 0570 Oslo
Tlf. 99586226

N O T A T 15.09.2003

Forslag til anleggelse av erstatningsdam ved Øvre Dyrhusbakken i Asker kommune i forbindelse med boligutbygginger

1. Bakgrunn
2. Konstruksjon av dammen
3. Flytting av salamander og oppfølgende undersøkelser
4. Kostnadsoversikt for pkt. 3
   Vedlegg: Skisser av dammens konstruksjonsprinsipp

1. Bakgrunn

Den aktuelle dammen i Øvre Dyrhusbakken ble første gang undersøkt av undertegnede i år 2000 som en del av amfibiekartlegginger i Asker kommune. Dammen kunne betegnes som en skyggefull skogsdam, med størrelse oppskrittet til om lag 280 m². Ioneinnhold og pH viste relativt høye verdier (henholdsvis 320 µS/cm og 7,20). Ingen amfibier ble registrert. Året etter var krattskogen rundt dammen hugget, og larver av både stor og liten salamander ble funnet.

Denne dammen blir nå berørt av boligutbygging. I stedet for å bevare selve dammen inne i boligfeltet, er det beslutte å anlegge en erstatningsdam like utenfor, om lag 90 m retning nord-nordvest. Erstatningsdammen vil bli anlagt høsten 2003 for å stå klar våren 2004. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelinga, har stilt krav om at den tilpasses stor salamanders habitatkrav, at den holder noenlunde jevn vannstand og at den undersøkes årlig i fem år for å skaffe kunnskap som kan benyttes ved lignende saker senere.

2. Konstruksjon av dammen

Størrelse og utforming

Erstatningsdammen må være i størrelsesorden 200 m². Den må anlegges slik at begge salamanderartene kan finne egnete steder for parringsleken: Liten salamander holder gjerne til på grunne partier langs bredden, mens den store foretrekker litt dypere vann. Dammen anlegges med et grunt parti langs deler av bredden, skrånende ned mot et 30-40 cm dypt parti litt lenger ut (se vedlagte skisse). Vannvegetasjon kan etablere seg (plantes) i de grunne områdene. Dammen bør videre skråne ned mot et dypere område på midten (ca 1,5 m), hvor vann alltid vil bli stående selv i ekstreme tørkeperioder. Vann må ledes inn fra sumpdraget ovenfor slik at vannspeilet holdes mest mulig stabilt.
Det er viktig at dammen om våren raskt blir isfri og oppnår høy vanntemperatur. For å sikre dette bør de grunne områdene utgjøre en relativt stor del av dammen, og solinnstråling sikres ved at skogen tynnes mot sørøst, sør og sørvest. Steinblokker kan med fordel legges langs bredden og utover i vannet. Disse vil være skjulesteder for salamandere i påvente av at vegetasjonen tar seg opp, samtidig som at de virker som varmeelementer ved direkte solskinn.

Hvordan anlegge dammen

Dammen graves ut. For at dammen skal få et nettoareal på 200 m² må den graves litt større i utgangspunktet, siden den må kles/fylles med noe masse etterpå (se nedenfor). Det graves slik at et 5x5 m stort område midt i blir omtrent 1,5 m dypt. Siden terrenget på dammens nordside skråner bratt nedover er det viktig å sikre dammen mot å sige ut! Dette kan gjøres ved å bore 3-4 pilarer et godt stykke ned i bakken der hvor terrenget begynner å skrå ned, som hold for en for eksempel støpt damkant her. Det er også viktig å sørge for at dammen blir tett. Ved å kle dammen med et lag med leire fra dambunnen og helt opp mot bredden samt legging av vanntett duk oppå skulle man være helt sikret mot lekkasje. Duken bør legges helt opp til bredden, unntatt mot sør, hvor sigevann vil komme inn. Oppå duken legges et lag med masse (stein/pukk) fra bunnen og oppover lang sidene. Fra bredden og utover legges steinblokker, vekselvis med steder hvor vannvegetasjon kan slå rot. Det beste substratet for slik vegetasjon, er næringsrikt bunnslam fra den gamle dammen.

Ved å lede vann inn sikrer man mot vannstandsreduksjon i tørkeperioder. Vannet må ikke ledes rett inn via drensrør, men la drensrøret munne ut noen meter ovenfor slik at vannet siger over/gjennom skogbunnen. Man må ikke risikere at vann fosser gjennom dammen ved store regnskyll. Salamanderartene yngler kun i stillestående vann! Derfor kan drensrøret ha to utløp, for eksempel via en kum som stikker 20-30 cm opp over bakken. En liten åpning (2-3 cm i diameter) nederst rettes mot dammen. En større åpning litt høyere opp er koblet til et rør som leder vekk fra dammen. Dette vil fungere slik: Ved liten vannføring ledes alt vannet mot dammen. Ved regnskyll vil vann også ha utløp via den øvre forgreningen og ledes vekk.

Salamanderne trives best i dammer med høy produksjon av næringsdyr. For at den nye dammen skal bli attraktiv så raskt som mulig, må en del av livsmiljøet fra den gamle dammen flyttes. Bunnslammet inneholder masse plantenæringsstoffer, og med på lasset følger frø, planter og diverse småkryp. NB! Ikke grav så dypt i bunnslammet at leira under blir med!

Det vil trolig bli krav om sikring av dammen. Dette kan gjøres ved å gjerde inn hele dammen, gjerde inn kun det dype partiet, eller ved å sikre det dype partiet med rist (se fig. 2).

3. Flytting av salamander og oppfølgende undersøkelser

Øvre Dyrhusbakken ligger midt i et kjerneområde for stor salamander. Den nye dammen vil trolig bli tatt i bruk av dyr som finnes i området, gjerne av streifende ungdyr som kommer for å yngle for første gang. I tillegg må man hjelpe dyr over fra den gamle dammen vår og sommer 2004. Så snart isen forsvinner fra den gamle dammen kommer salamanderne for å yngle, disse fanges før de entrer vannet / evt. håves opp, og flyttes til den nye dammen.

Rundt første august skal det foretas håvsveip etter standardisert metodikk (se nedenfor) i erstatningsdammen for å se om larver av stor (og liten) salamander er til stede. Etterpå må det håves etter larver i den gamle dammen, disse flyttes til den nye.

I ytterligere fire år etter flytting, altså perioden 2005-2008, skal det hver vår og sommer foretas systematiske undersøkelser av dyreliv og vannkjemi. Ved hjelp av ti håvprøver med finmasket håv fanges amfibier og småkryp. Dette foretas to ganger, om våren (rundt første mai) får å påvise voksne amfibier, og rundt første august for å se om larver finnes. Vannkjemiske analyser på surhetsgrad (pH), ioneinnhold (konduktivitet) og humus foretas på begge runder. Fotografier tas for å dokumentere tilgroing. Skriftlig rapport sendes hver høst til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelinga.

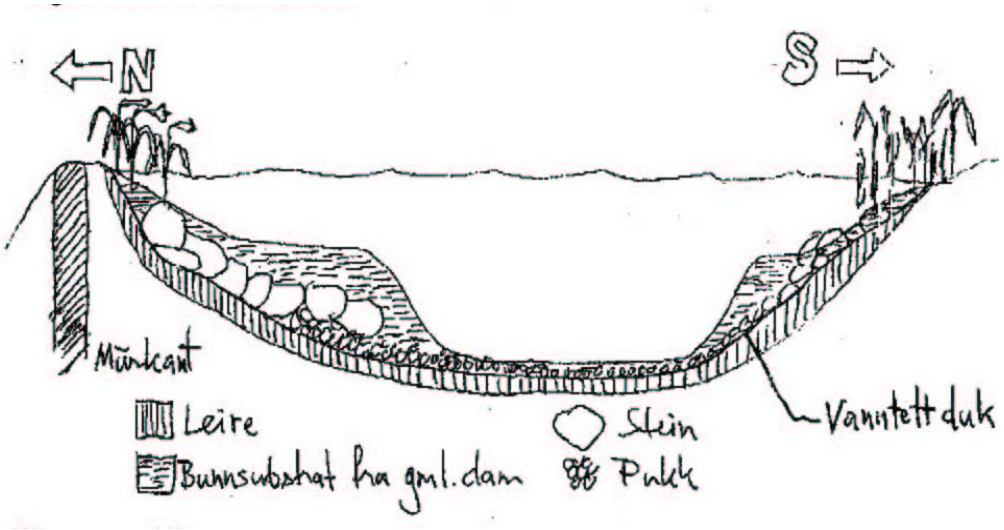
4. Kostnadsoversikt for pkt. 3

Budsjettet i tabellen nedenfor er beregnet etter en timepris på kr. 550 + moms

År	Type arbeid	Timer	Timepris (kr)	Kostnad (kr)
2004	Flytting og undersøkelser + rapport	60	682	40920
2005	Oppfølgende undersøkelser + rapport	30	682	20460
2006	”	30	682	20460
2007	”	30	682	20460
2008	”	30	682	20460
			Sum:	122760

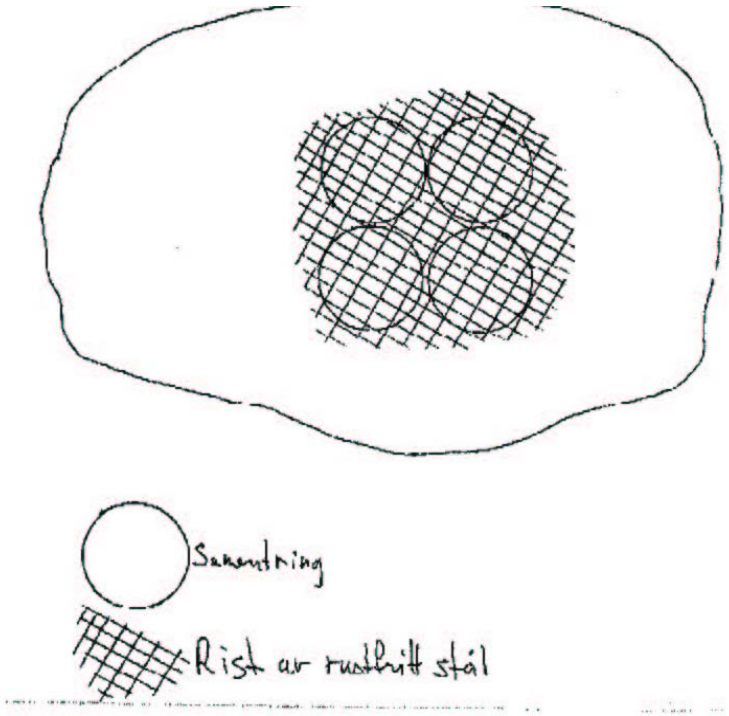
Vedlegg

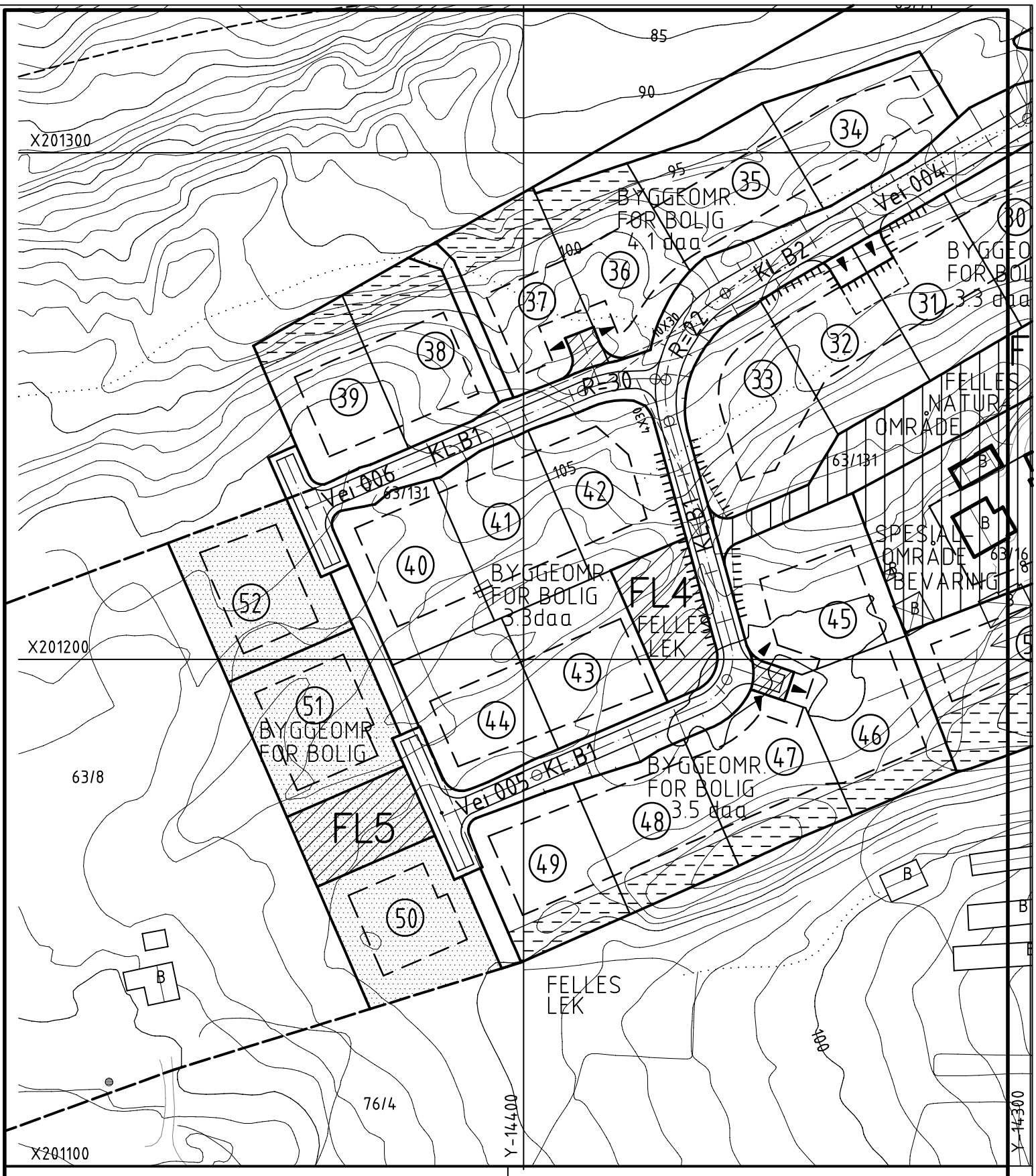
Figur 1 Tverrsnitt av dammen



.

Figur 2 Sikring av dammen. Det dypeste området adskilles fra resten av dammen med rist. Risten må utformes slik at salamanderen kan svømme gjennom sprinklene, mens barneføtter ikke kan tråkke gjennom. Dammen vil nå ha en ”effektiv” dybde på 40 cm for barn og ca. 1,5 m for salamander. Ved valg av ristens materiale må det tas hensyn til korrosjon, rustfritt stål anses som det beste. Som fundament for risten kan for eksempel fire sementringer med diameter 2 m og høyde 1 m legges inntil hverandre i bunn av dammen.





nye grenser

eks. eiendomsgrense

byggegrense

felles lekeplass

aktuell eiendom

GNR.63, BNR.8

DS. 1348/05

SØKNAD OM DELIN OG
MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

M = 1 : 1000

BYGN.- OG REG. AVDELING, 02.03.06

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FHARVIKT S**22/2495**	**GBNR 63/381** L**5020/23**	**23.02.2023**

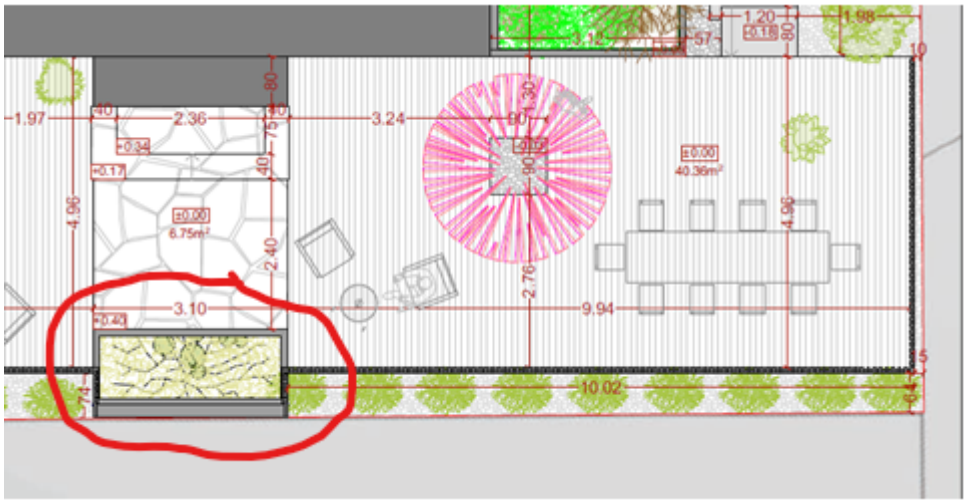
Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/2495**.

63/381 Øvre Dyrhusbakken 53 - Ber om ytterligere tegningsgrunnlag i saken

Asker kommune viser til vedtak datert 7. oktober 2022, og klage mottatt 25. oktober 2022. Kommunen beklager den lange saksbehandlingstiden.

Klagen er bl.a. begrunnet med at vedtaket bygger på faktafeil og at saksbehandler ikke har forholdt seg til søknadstegninger.

Sett i lys av klagen, og de tegningene som er registrert mottatt i saken (vedlagt) stiller kommunen spørsmål ved om den har mottatt det komplette tegningsgrunnlaget i saken. Kommunen ber derfor at utarbeidet tegningsgrunnlag ettersendes på nytt. Det mangler særlig sammenhengende fasadetegninger av tiltaket mot både vest, syd og øst. Videre mangler det opplysninger om høyde på eventuelle støttemurer og opplysninger om midtre/østre del av anlegget mot syd og øst:



Kommunen mangler også nærmere beskrivelse og tegningsgrunnlag av midtre del markert i rødt ovenfor. Slik vi forstår klagen mener dere at det ikke er en sammenhengende levegg/konstruksjon i dette området?

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Illustrasjonene av anlegget gir et delvis bilde fra «innsiden», men gir dessverre ikke et godt nok helhetlig inntrykk fra utsiden. For det tilfellet levegger er plassert oppå støttemurer, må dette vises på tegninger og målsettes i sin helhet.

Vi ber om at ovennevnte dokumentasjon sendes inn innen to uker. Klagen er deretter planlagt behandlet i utvalg for plan og byggesak i møte 26. april 2023.

Med vennlig hilsen

Fredrik Harvik Thoresen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
Ola Petter Tandle Lyngstad, Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 VOLLEN
Lene Tandle Lyngstad, Øvre Dyrhusbakken 53, 1390 VOLLEN

Vedlegg: mottatte tegninger

Fra: Pieter Paul Furnée [pieterpaul@boxs.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Dan Even Henriksen [daneven@boxs.no]; 'lene@tandle.no' [lene@tandle.no]; Ola Lyngstad [Ola.Lyngstad@paretoam.com]; Fredrik Harvik Thoresen [Fredrik.Harvik.Thoresen@asker.kommune.no]
Sendt: 07.03.2023 16:40:04
Emne: 22018 - Øvre Dyrhusbakken 52 - søkers oppfølging av forespørsel om ytterligere informasjon ifm klagesak
Vedlegg: bilder murt blomsterkasse mellom leveggene - sett sydover mot nabo - og nordover fra nabo.pdf

Bes registrert i sak 22/2495

Viser til innsendt klage på avslag, og PBAs brev av 23.2.2023 hvor det anmodes om ytterlig tegningsgrunnlag i saken.

Fint at det ses på saken, og at den står på dagsorden for april-møtet.

Vi forutsetter at UPBs behandling inkluderer en stedlig befaring.

Søker oppfatter at det i klagesaksbehandlingen fokuseres på leveggene. Vi skal gi innspill, og vil nedenfor besvare PBAs spørsmål.

Innledningsvis orienteres om at saken kun gjelder enkle tiltak og en helhetsløsning for utomhusarealene for boligen – særlig på boligens sydøst-, syd- og sydvestsiden. Alle naboer har gitt samtykke. Når saken er så begrenset i sin karakter, kan det være noe krevende/overkill om å følge opp forespørsler om ytterlig dokumentasjon, da slike tiltak gjerne har begrenset tegningsunderlag.

Søknaden (og søker) har kommet i ettertid, da hageanleggsentreprenør la til grunn at tiltaket ikke var søknadspliktig.

Slik tiltaket ble utformet er søker enige i at tiltaket med sin helhetsomfang med overskridelse av både byggegrenser og BYA ga søknadsplikt, men det anbefales heller en befaring for å se omfanget enn nye tegninger.

Det vises til innsendte tegninger som viser snitt av leveggene. Leveggene står delvis på terrengmurer (mot vest), og på en støpt fundament mot øst og mot syd. Det vises til snitt A30-1 som er sendt inn i saken. Mot vest er levegg 120cm i høyde, og mot øst + syd er den inntil 180cm i høyde. Alle høyder er målsatt fra naboeiendommene, slik søker har oppfattet at det skal gjøres (ref. også saken på Kollenveien, stadfestet av FM i sin tid). Mot øst og mot vest står leveggene i nabogrense (med samtykke), og mot syd står den ca. 74cm fra nabogrensene (med samtykke).

Det er korrekt observert at leveggene sett fra utsiden er smeltet sammen med pergola (som har høyde 190cm – målt fra naboens side), og med en murt blomsterkasse med murt bakvegg (som har høyde 180cm – målt fra naboens side). Da naboenes terreng mot syd er ca. 40-50cm høyere enn der leveggen står vil leveggene (og pergola) mot syd oppleves lavere enn de 180cm (190cm). Alle mål og lengder av levegger, pergola og murt blomsterkasse fremkommer på situasjonsplan A10-1– vedlegg til søknaden. Bilde av denne murte blomsterkasse var vedlagt søknaden – øverste illustrasjoner på side 2.

Vedlagt sendes bilder som viser leveggen fra utsiden (naboens høyere uteterrasse og spilelevegg vises også), samt fra innsiden med naboens bolig og naboens spilelevegg.

I avslaget ble det redegjort for at PBA mener at leveggene lukker boligens hageanlegget inne, og skjermer for intensivt. Slik det er anført i klagen kan vi ikke se at dette er en skjerming som ikke skulle kunne aksepteres i etablert boligstrøk når det er vanlig og kurant med tuja-hegg som ofte er mye høyere enn 180cm.

Regner med at dette var oppklarende?

Takk!

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

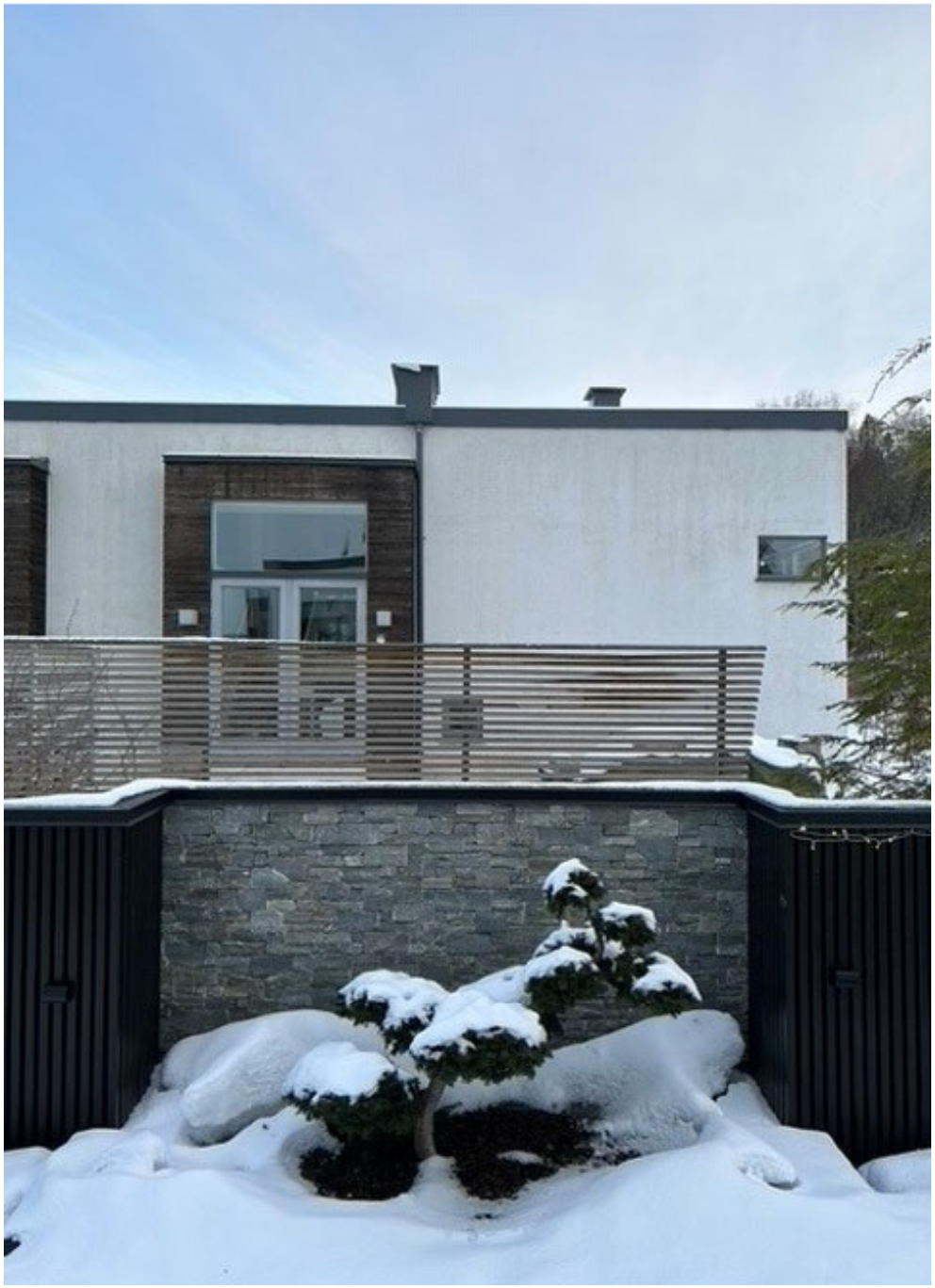
Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Ta miljøhensyn – vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!



Asker kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/03471-3	Fredrik Harvik Thoresen	03.05.2023

Til: Utvalg for plan og byggesak

Fra: Kommunedirektøren

Tilleggsnotat - Klagesak om levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

1. Innledning
Dette notatet vil redegjøre nærmere for regelverket som gjelder for plassering av byggverk nær nabogrense. I tillegg vil det klargjøres nærmere hva utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til i denne klagesaken, og hva utvalget ikke skal ta stilling til.

2. Begrepsbruk og søknadsplikt
Etter «hovedbestemmelsen» i plan- og bygningsloven § 20-1 a) og 20-2 gjelder det en generell søknadsplikt for oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg. Disse tre typekategoriene omtales ofte som «byggverk». Konstruksjoner benyttes typisk for alle former for byggverk som ikke er å anse som bygninger, som eksempel levegger, innhegninger, brygger, forstøtningsmurer, gangbroer etc.

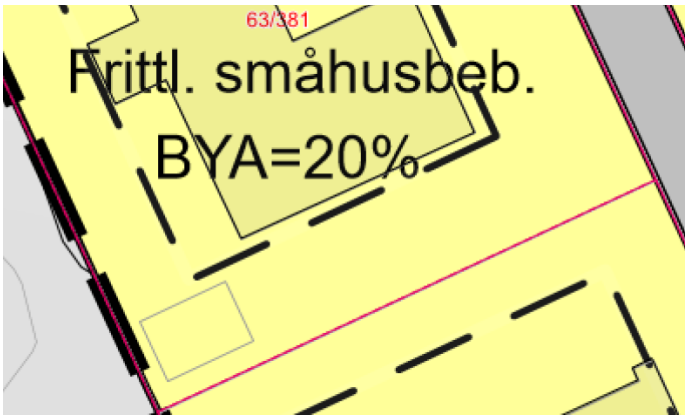
Det er i SAK (saksbehandlingsforskriften) § 4-1 gjort unntak fra søknadsplikten for mindre konstruksjoner, som da under visse forutsetninger kan oppføres uten søknad. Dette gjelder bl.a. for levegg derom følgende vilkår er oppfylt:

- Lengde inntil 10 meter
- Høyde inntil 1,8 meter
- Minimum 1 meter avstand fra nabogrensen

Unntaket gjelder ikke oppføring av flere levegger i kombinasjon.

I denne klagesaken er det oppført sammenhengende levegg, mur og pergola i en lengde på ca. 48 meter. Høyden er inntil 1,9 meter på det høyeste. Konstruksjonen er også plassert nærmere nabogrensen enn 1 meter. Det er derfor ikke tvilsomt at dette er å anse som en søknadspliktig konstruksjon etter pbl. § 20-1 og 20-2. Utvalg for plan og byggesak skal ikke ta stilling til om tiltaket er søknadspliktig, siden dette følger direkte av loven. Det er også søkt om tillatelse slik loven foreskriver.

3. Rettslig utgangspunkt pbl. § 29-4
Etter pbl. § 29-4 skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som bestemt i reguleringsplan. For eiendommen Øvre Dyrhusbakken 53 følger avstanden av plankartet, der det er inntegnet regulert byggegrense mot nabogrense:



I de tilfellene der det ikke er fastsatt avstand i reguleringsplanen er lovens avstandskrav 4 meter. Etter § 29-4 tredje ledd kan kommunen godkjenne en plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter dersom nabo har gitt skriftlig samtykke. En slik vurdering vil også ta utgangspunkt i hensynene bak avstandskravet, men kommunens godkjenning etter denne bestemmelsen krever ikke at vilkårene etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og er dermed en enklere vurdering.

I denne klagesaken er konstruksjonen oppført i en avstand til nabogrense på mellom 0 og 0,75 meter. Plasseringen er derfor i strid med regulert byggegrense.

4. Dispensasjon fra byggegrense og tillatt utnyttelse
Det er ikke tvilsomt at tiltaket er plassert utenfor regulert byggegrense. Tiltaket har også et omfang som gjør at det omfattes av regulert byggegrense og forbudet mot å føre opp byggverk utenfor denne.

Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til følgende:
- Er vilkårene for dispensasjon fra regulert byggegrense oppfylt?
- Er vilkårene for dispensasjon fra tillatt utnyttelse oppfylt?
- Er vilkårene for dispensasjon oppfylt når en ser den samlede overskridelsen av regulert byggegrense og tillatt utnyttelse?
- Bør det gis dispensasjon, er dette en ønsket utvikling?

Etter kommunedirektørens vurdering er ikke vilkårene for dispensasjon oppfylt, og det vises til sammendraget i saksfremlegget:

> *«Oppføring av en sammenhengende konstruksjon av levegg/mur/pergola på ca. 48 meter nær nabogrensen tilsidesetter hensynene bak byggegrensen, og påvirker både hensyn til lys, luft og åpenhet på en negativ måte. Dette*

forsterkes ytterligere av at oppført uthus/pergola medfører at tillatt utnyttelse blir overskredet. Regulert byggegrense blir overskredet både mot vest, syd og øst, noe som i sum gjør det svært vanskelig å innvilge omsøkte dispensasjoner.»

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/02453-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023
Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023

Klage på tillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

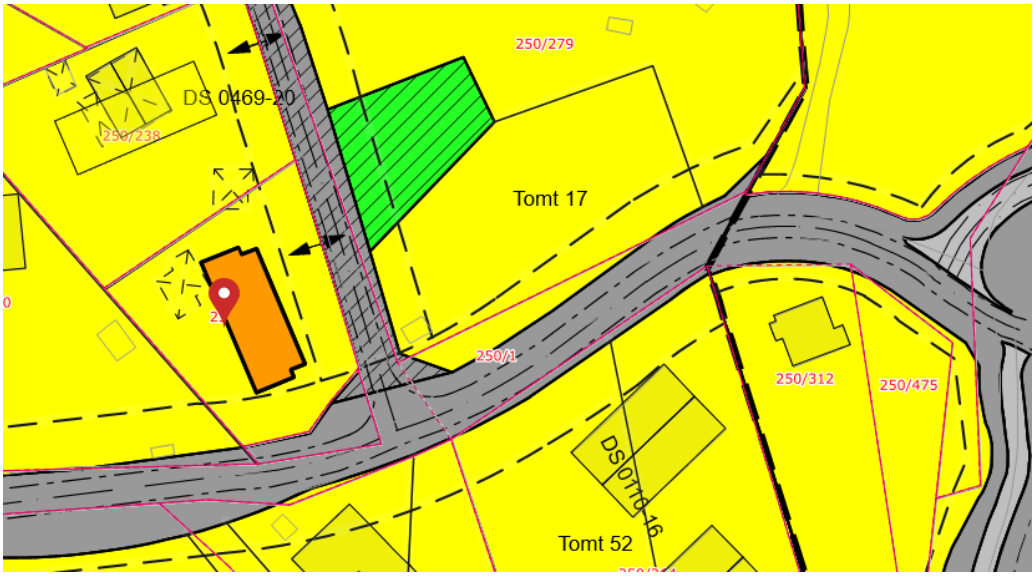
1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles

   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles

   Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg enebolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 22. september 2022. Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Vedtaket er også påklaget av tiltakshaver når det gjelder flere av vilkårene som er gitt i tillatelsen. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagene fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta noen av klagene fra naboene til følge. Etter kommunedirektørens syn er bebyggelsen som er godkjent i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen for tidligere Røyken kommune.

Når det gjelder klagen fra tiltakshaver anser kommunedirektøren at flere av vilkårene bør frafalles. Bakgrunnen for dette er at det er stilt vilkår som ikke ligger innenfor plan- og bygningslovens område, i tillegg er det stilt vilkår som ikke har klar nok hjemmel i reguleringsplanen.

Når det gjelder vilkår om veiopparbeidelse anser kommunedirektøren at dette bør opprettholdes. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeiding av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 22. september 2022, men slik at flere av vilkårene frafalles.

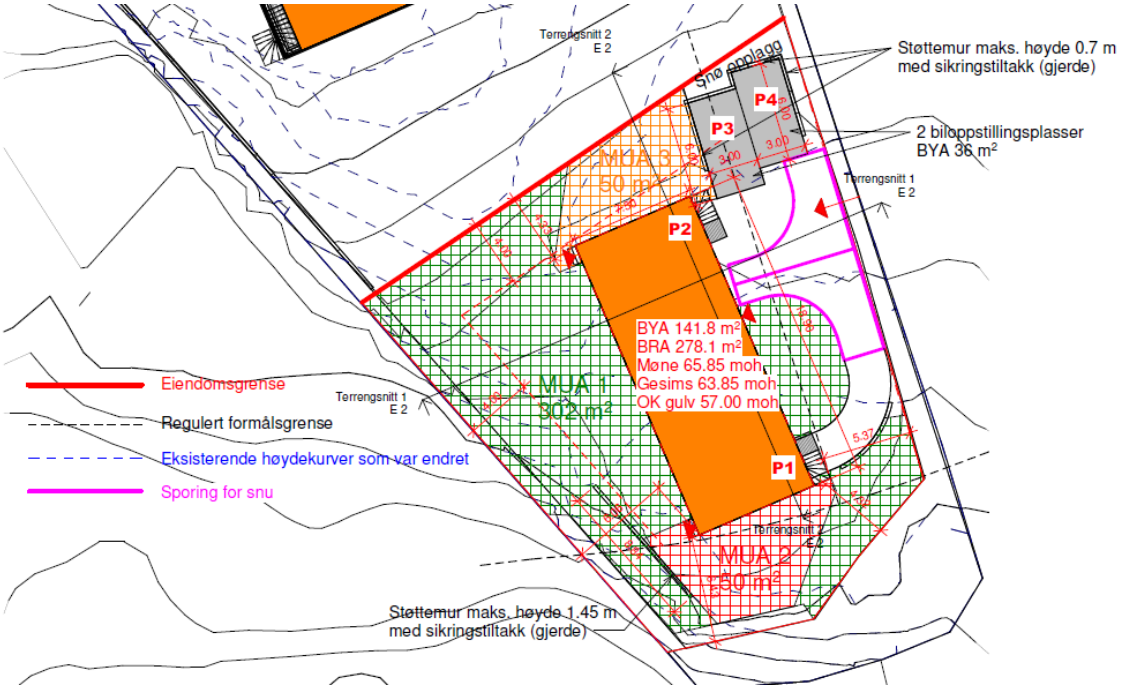
Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere endringer utover det som er foreslått i innstillingen ovenfor, og kommunedirektøren anbefaler at klagene fra naboene og klagen på vilkår om veiopparbeidelse fra tiltakshaver blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

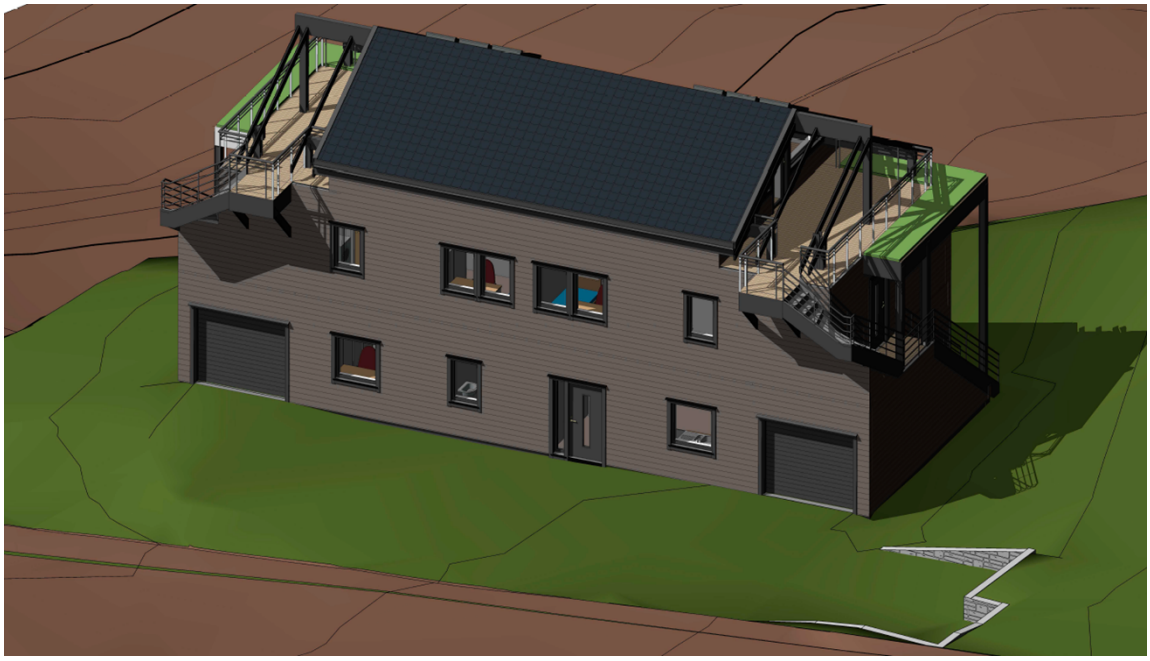
Endring av vilkår utløser ny klageadgang for de berørte, med en klagefrist på tre uker, jf. fvl. § 29.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter. Samlet bruksareal er på 198 kvm. BYA er beregnet til 177,8 kvm. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling
22. september 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/1849:

«Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for tillatelsen

- **Eiendommen skal beplantes med stedeget arter (vegetasjon) som tilhører området, og eksisterende vegetasjon skal i den grad det er mulig søkes bevart.**
- **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det være ryggevakt.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må etableres i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
    - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
    - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
    - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
    - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**
3. **Felles leke areal skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**
4. **Detaljert beplantningsplan må sendes inn.**
   Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart.
   Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt.

   5.Alle utomhusarealer (lekeplass, parkering, avfallsplass…) skal være opparbeidet og beplantet i henhold utomhusplanen og beplantningsplanen.»

5. Klagenes innhold

Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Askø advokatfirma har påklaget vedtaket på vegne av Rolf King og Erik Hagfors i brev datert 13. oktober 2022. Rolf King har også levert en separat klage i epost 27. september 2022. Erik Hagfors har også levert en separat klage i epost 7. oktober 2022. Klagene blir behandlet samlet. Disse anfører i hovedsak:

- Antall etasjer er for høyt
- Sportsboder vil ikke kunne brukes som dette, men som oppholdsrom
- Bebyggelsen er ikke «villamessig» som forutsatt i reguleringsplanen. Dette støttes av arkitektfaglig vurdering fra arkitekt Kai Reaver
- Tiltaket oppfyller ikke krav til visuelle kvaliteter (pbl. § 29-2)
- Tiltaket er egentlig tre leiligheter med relativt lik størrelse
- Kravene til uteoppholdsarealer er ikke oppfylt og disse er ikke egnet
- Kravene til trafikksikkerhet i Kjøyafaret er ikke ivaretatt

Kommunedirektøren viser til klagene i sin helhet.

Vilkårene er påklaget av tiltakshaver i brev 13. oktober 2022. Klagen er supplert av senere brev datert 9. november 2022 og 21. februar 2023. Klager har hovedsakelig anført:

- Det er ikke klar nok hjemmel i reguleringsplanen til å stille krav om at felles leke areal må opparbeides
- Det er ikke hjemmel for at grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen
- Det er ikke adgang til å stille vilkår om at eiendommen skal beplantes med stedegen vegetasjon
- Det er ikke noe hjemmelsgrunnlag for vilkår om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at samtlige klager er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av klager fra naboene

Etter kommunedirektørens syn er det godkjente tiltaket (enebolig med to sekundærleiligheter) i samsvar med plangrunnlaget. Reguleringsplanen, sammenholdt med kommuneplanen, åpner opp for et tiltak som det godkjente. Etter kommunens syn er eneboligen større enn sekundærleilighetene, og disse forholder seg til størrelsen som er fastsatt i kommuneplanen, der det er tillatt med to sekundærleiligheter på inntil 60 kvm BRA (kommuneplanbestemmelsene 7.8.2). Bygningen har en tradisjonell villamessig utforming, og kommunedirektøren anser at den tilfredsstiller kravene til «villamessig karakter» i reguleringsbestemmelsene § 3.3. Arkitektfaglig vurdering som følger klagen er etter kommunens syn ikke tilstrekkelig til å konstatere at dette kravet ikke er oppfylt. Det må være en klar hjemmel i reguleringsplanen for at søknaden skal kunne avslås.

Etter kommunens syn er tiltaket godkjent med to etasjer, slik som reguleringsplanen tillater, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.1. Loft er godkjent med bodareal, og kommunen kan derfor ikke legge til grunn at dette vil bli benyttet som oppholdsrom.

Når det gjelder visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 så anser kommunen at tiltaket oppfyller disse. Det vises også til vedtaket i saken.

Kravet til uteoppholdsarealer er oppfylt. Kommunen viser til søkers redegjørelse, og til utomhusplanen. Etter kommunens syn er denne i samsvar med kravene i kommuneplanen, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 7.8.3.

Kommunedirektøren har forståelse for at klagerne er bekymret for trafikksikkerheten i Kjøyafaret. Klagerne viser bl.a. til at veien kun er 2,5 meter bred. Dette er imidlertid ivaretatt gjennom vilkår som er stillet om veiopparbeidelse etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Det er ikke adgang til å stille strengere krav enn det som følger av reguleringsplanen (sammenholdt med kommunens veinorm).

Kommunedirektøren anser at klagene fra naboene ikke bør tas til følge.

6.2 Vurdering av klagen fra tiltakshaver

Som påpekt av klager er det krav om at det må foreligge klar hjemmel for å stille vilkår.

Vedrørende opparbeidelse av lekeareal så har utvalg for plan- og byggesak behandlet en tilsvarende sak fra Kjøyafaret 42 i møte 2. november 2022. I den saken ble kravet frafalt under henvisning til at det ikke var tilstrekkelig klar hjemmel i reguleringsplanen. Det fremgår verken av reguleringsplankartet eller bestemmelsene hvilke eiendommer lekearealet skal betjene. Det er dermed ikke adgang til å stille vilkår om at arealet må opparbeides som en del av fellesareal for eiendommen etter pbl. § 18-2. Kommunedirektøren anser derfor at vilkåret må frafalles.

Når det gjelder vilkår om at utbygger er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke parkerer/kjører langs skoleveien, og at det må brukes vakt ved rygging, så er kommunedirektøren enig med klageren i at disse vilkårene ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltak for å ivareta trafikksikkerheten i anleggsperioden følger av annet regelverk, som bl.a. veitrafikkloven. Eventuelt forbud mot innkjøring og parkering ivaretas av veimyndigheten (og ikke byggesaksmyndighetene). Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkårene frafalles.

Når det gjelder vilkår om stedegen vegetasjon er kommunedirektøren også her enig med klageren. Det er ikke hjemmel i reguleringsplanen eller kommuneplanen til å stille slikt vilkår i denne saken. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkåret frafalles.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeiding av offentlig vei er påklaget.

Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og denne delen av klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Søknad om vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser derfor at vilkår om veiopparbeidelse må opprettholdes.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagene som gir grunn til å endre på vedtaket utover det som fremkommer ovenfor. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å ta naboklagene til følge. Kommunen kan heller ikke se at det er aktuelt å frafalle vilkår om veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder tillatelsen, men slik at flere av vilkårene frafalles. Gjenværende deler av klagene sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 22.09.2022 med godkjente tegninger
klage fra tiltakshaver
brev fra kommunen 09.02.2023
mangelsbrev til søknaden
plankart
reguleringsbestemmelser åros nordre
samlet naboklager
epost fra søker 06.06.2022
søknad om tiltak 07.04.2022

revidert søknad 05.07.2022
revidert søknad 19.08.2022
epost fra søker 01.06.2022
planforarbeider

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/02453

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	

Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 42/23

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/02453

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	49/23

Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 49/23

Behandling

Kommunedirektøren har i tilleggsnotat, datert 27.04.2023, endret sin innstilling til følgende

1. *Klager fra naboene tas ikke til følge.*

2. *Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:*

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
   Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
   Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»

3. *Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.*

4. *Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.*

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.

2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

    - Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
    - Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
    - Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
    - Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
    - Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»

3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.

4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

Asker kommune

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6
1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S22/1332	GBNR 250/238 L26606/22	22.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1332

Delegasjonssak: 22/1849

250/ 586 (tidl. 250/238) - Tillatelse til tiltak - Nybygg - Enebolig med 2 sekundærboliger
Kjøyafaret 38
Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligutvikling AS

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 07.04.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 07.04.2022, 05.07.2022 og 19.08.2022. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for tillatelsen

- **Eiendommen skal beplantes med stedeget arter (vegetasjon) som tilhører området, og eksisterende vegetasjon skal i den grad det er mulig søkes bevart.**
- **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det være ryggevakt.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må etableres i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
    - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
    - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
    - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
    - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Felles lekeareal skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**
4. **Detaljert beplantningsplan må sendes inn.**
   Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart.
   Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt.
5. **Alle utomhusarealer (lekeplass, parkering, avfallsplass…) skal være opparbeidet og beplantet i henhold utomhusplanen og beplantningsplanen.**

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Åros Nordre (1991)
og er avsatt til areal formål bolig. Eiendommen ligger på felt B3 og i bestemmelsene står bl.a. dette om boliger: gesimshøyde må maksimalt være på 7 meter over eksist. terreng, må ha saltak eller valmet tak, skal ikke være mer enn to etasjer og skal være av «åpen villamessig karakter». Og reguleringsplanen punkt 2.3 «Bygningen må ikke overstige to etasjer.»

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen til røyken, sone C (B1a)

Tidligere saksgang

Sak 20/1505
31.01.2020 - Søknad om nybygg enebolig med to sekundærboliger
29.06.2020 – Tillatelse i et trinn
20.07.2020 klage på vedtak
20.08.2020 - Søknad om endring av gitt tillatelse - med dispensasjon for byggelinjer.
16.09.2020 - Avslag på søknad om dispensasjon/endret tillatelse - Nybygg enebolig med to sekundærboliger
16.09.2020 - Søknad om endring av gitt tillatelse og ny plassering - Nybygg enebolig med to sekundærboliger
30.11.2020 – Fylkesmannens vedtak. **-** *Tillatelse til nybygg oppheves, mens tillatelse til riving blir stående.»*
23.12.2020 – Tillatelse til tiltak – Enebolig med to sekundærboliger
13.01.2021 – klage på vedtak
26.05.2021 - Statsforvalter - vedtak i klagesaken
03.10.2021 – Vedtaket 23.12.2020 oppheves - Nybygg enebolig med to sekundærboliger
18.08.2021 – Tillatelse til tiltak
07.09.2021 – klage på vedtak

Sak 22/1332
07.04.2022 - Søknad om nybygg enebolig med to sekundærboliger
05.07.2022 – Reviderte tegninger

19.08.2022 – Reviderte tegninger

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder oppføring av ny frittliggende enebolig på to plan og loft, med to sekundærleiligheter.
Boligen er utformet med saltak med møne- og gesimshøyde oppgitt til 8,2 og 6,3 meter mål fra gjennomsnitt terreng.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Nytt bygg:	**Total**
eiendom	711,2
BYA prosent	25%
BYA Bolig	141,8 m^2
BYA 2 x parkeringsplasser	36 m^2
BYA total	177,8 m^2
BRA ene.b 1 - 1 etasje	54,5 m^2
TOTAL	
BRA sek.b 2 - 1 etasje	54,5 m^2
TOTAL	
BRA ene.b 1 - U etasje	88,5 m^2
SUM TOTAL	198m^2

Beliggenhet og høydeplassering
Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde kote 57, jf pbl § 29-4 første ledd. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.
Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Terrengarbeider
Det utføres terrengarbeider på eiendommen på ca 1,5 meter. Det oppføres to støttemurer, en på 1, 5 meter og en rundt parkeringsplassene på 0,8 meter.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er avsatt to parkeringsplasser i garasje integrert i huset, og en på terreng til sekundærleiligheten. Det er avsatt 300 m2 til uteoppholdsareal for eneboligen og 50m^2 x2 for sekundærboligen.

Avstand til nabogrense
Boligen oppføres 4 meter fra nabogrense, og mer enn 8 meter til nabobolig.

Vann- og avløp
Kommunalteknisk avdeling sier i kommentar til saken 14.2.2020 at sanitærabonnement er godkjent.

Boligen ligger ca 60 meter unna inngangsdør fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Veg og atkomst

Eiendommen har adkomst fra Kjøyafaret som er en privat vei, det er gitt veirett 28.04.2020.
Dokumentasjon fra grunneier og veilag ansees som sikret i henhold til Pbl § 27-4.
Vi forutsetter at tiltaket er i samsvar med kommunens gjeldende veinorm.

Samferdsel:
Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering, og er ikke overtatt som kommunal vei. Veien er ca. 3m bred
Da avkjørsel til barnehagen ble bygget, mottok kommunen mange klager fra naboer og velforening. Utbygger må belage seg på å sikre at anleggstrafikken ikke blir kjørende i tiden før og etter skolestart/skoleslutt.

Grunnforhold
I NVE sine kart vises det at eiendommen består av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, det er utført undersøkelser med anbefalinger for sikkerhet av hedmark bygg AS i rapport den 24.06.2022.

Overvannsplan
Tiltaket medfører store terrengarbeider, tiltaket krever overvannsplan og prosjekterende for overvann. det er send inn overvannsplan.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra nabo,
Erik Hagfors 250/279.
Mena Vadøy Zaharara gbnr 250/264
Ann Kristin Ekra og Hans Arild Andersen gbnr 250/263.
Rolf King gbnr 250/240

Merknadene går ut på:
- Det er ikke tilfredsstillende vei og trafikksikkerhet
- Bekymring for trafikksikkerheten på veien. Dette er en vei benyttet av mange skolebarn
- Trafikk sikkerhet i Kjøyafaret og veikrysset
- Det er forbudt å bruke innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 som snuplass til lastebil og andre biler, Innkjørsel er ikke asfaltert dermed ikke forberedte for store biler. Ingen plass ved innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 kan brukes som parkering for biler tilknyttet til byggeaktivitet.
- Dette ikke kan betegnes som villamessig bebyggelse.
- Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 oppstiller krav til vurderingen av visuelle kvaliteter.
- Dette ikke kan betegnes som to sekundærboliger, men en tremannsbolig
- Det er ikke tegnet in ute område for leiligheter. Det skal tas høyde for sol forhold og parkering, søppelkontainere, skråninger skal ikke beregnes som kvalitets uteområder.

- At det søkes om 3 etasje, som ikke er tillat iht gjeldene regulering
- Det er uklart hvordan leiligheter skal inndeles
- Det er uklart hva 3 etg skal benyttes til.
- Ønske om at saken vurderes samlet med klagebehandlingen på kommunens vedtak 20/5557.

Tilsvar på nabomerknad:

- Statsforvalter har i sin omgjøringsbegjæring tatt stilling til at tilsvarende tiltak er villamessig bebyggelse, til og med for en ytterligere hovedbruksenhet i tråd med gjeldende plangrunnlag i kommuneplanen.
- Tiltaket holder seg her godt innenfor etasjebegrepet på 2 fulle etasjer og loft og utgjør ikke 3 etg, slik klager skriver, ved at loftet er innenfor 1/3 av underliggende BRA; i dette tilfellet 0 BRA, kun overbygget areal BRA, som også er innenfor 1/3 av underliggende BRA.
- Parkering er løst på en tilfredsstillende måte internt på eiendommen i tråd med veg og gatenormen. Det påpekes at klager ikke engang bruker denne adkomsten og således har liten rettslig relevans for hans bruk av sin eiendom. Veg og sikkerhet er vurdert av kommunen faglige organ for dette og er tilfredsstillende, og vegen er prosjektert utvidet for å tilfredsstilles ytterligere.
- Trafikkforholdene er vurdert av kommunens samferdselsavdeling og i tidligere byggesaker og angår ikke denne eiendom som ikke benytter denne stikkvei.
- Visuelle kvaliteter har vært vurdert av statsforvalter for tilsvarende bygg på Kjøyafaret 38, som speiler dette bygg estetisk sett.
- Planløsninger er ikke nabovarsel pliktige.
- Det samme gjelder hva plan 3 skal benyttes til, så lenge tiltaket holder seg

  innenfor byggeforskriften 1987-1989.

- Situasjonskartet er nabovarselpliktig og det er innholdet i dette som er relevant for nabo. Sol og skyggediagram har vært vurdert allerede ved delesaken og tiltaket.

Kommunens vurdering av merknad:

Søknaden har vært gjennom flere klageprosesser der flere temaer har blitt vurdert, vi går ikke inn i disse på nytt men konkluderer her i forhold til denne tillatelsen og nabomerknadene.

Trafikksikkerhet
Det er gitt tre tillatelser i området det siste året, det vil derfor bli noe økt trafikk på veiene i anleggsperioden. Veiene er i dag smale, og det er derfor viktig å vurdere trafikkhensynet.
Samferdsel sier i sin uttalelse at det er viktig å ta hensyn til trafikksikkerheten rundt barnehagen og skolen. Det stilles derfor vilkår om at ansvarlig søker er ansvarlig for trafikksikkerheten under anleggsperioden.

Det er i nabomerknadene utrykket bekymring for tilstanden av veien under anleggsperioden. Vi viser til opparbeidelseskravet i vilkår 1 og 2, om opparbeidelse iht 18-1 og 18-2, av Kjøyafaret og den felles adkomstveien. Disse må opparbeides iht. kommunens forskrifter og retningslinjer. Dersom vellet ikke

ønsker veien opparbeidet, minner vi om veglova 54, hvor hver eier, bruker eller den som har bruksrett plikter til å holde vegen i forsvarlig og brukende stand.

Gesimshøyde
Reguleringsplanen punkt 2.3 *«gesimshøyde må ikke overstige på 7 meter over eksisterende terreng,» og punkt 3.1» max gesimshøyde satt til 7 meter.»*
Kommuneplanen går ved motstrid foran reguleringsplanen (1991) som er av en eldre dato (01.12.2011), jf. §2.2.
Kommuneplan motstrider her reguleringsplanen, og punkt 7.8.2 er gjeldende for eiendommen. *«bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.»*
Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde er 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, kommunen godkjenner høyden. Og gesimshøyden er målt 7 meter fra ferdig planert terreng.

Etasjehøyde
Reguleringsplanen punkt 2.3 *«Bygningen må ikke overstige to etasjer.»*
Etasjebegrensningen på 2 etasjer i reguleringsplanen gjelder siden det ikke er motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen.
Reguleringsplanen ble vedtatt 18.04.1991, som betyr at byggeforskriften 1987 vedtatt 27.05.1987, med endring av etasjebestemmelsen fastsatt 21.12.1988 er styrende for reguleringsbestemmelsen. Endringen av 1988 er altså gjeldene, hvor det står «følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet: loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»

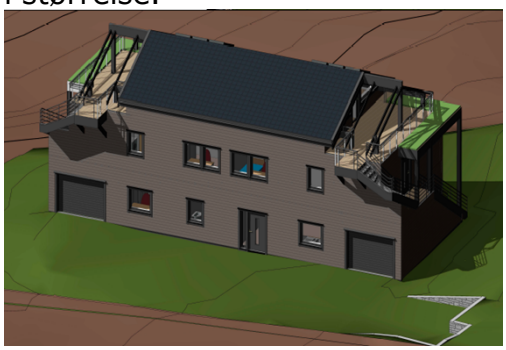
Søker har nå omgjort 3 etasjen til et loft, 1/3 av underliggende BRA og endret rom til loft som hverken er tilleggsdel eller hoveddel. Loftet er iht reguleringsbestemmelsen og gjeldene byggeforskrift fra 1997. Tiltaket inneholder to fulle etasjer inkludert et loftsrom med inngang fra balkong. Kommunen vurderer at tiltaket er i tråd med bestemmelse punkt 2.3.

«Åpen villamessig karakter».
Villamessig bebyggelse er definert i kommuneplanen som ene- eller tomannsbolig. Her er det søkt om en enebolig. Tremannsbolig eller firemannsbolig, er definert i Asker som en frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Enebolig eller tomannsbolig med sekundær, er definert i Asker som en frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Kommunen vurderer her at tiltaket defineres som en enebolig med 2 sekundærleiligheter fordi hovedenheten er klart større enn sekundærboligene og at eneboligen har en småhus karakter.
Tomten er på 700 m^2 som er minstekravet i kommuneplanen, tomten har blitt utnyttet maksimalt, men er også iht aller krav i kommuneplanen. Bebyggelsen er tilpasset omgivelsene, typisk småhusbebyggelse hvor man både finner tradisjonell og moderne stil, eneboligen tilpasser seg med lik form og størrelse som nabohusene, takform, og utformes som en hybrid mellom tradisjonell og moderne utrykk på byggestilen.

Regulering bestemmelsen punkt 3.2 sier at bebyggelse skal ha saltak eller valmet tak. Eneboligen har saltak og er i tråd med bestemmelsen.

Kommunen finner at merknadene delvis tas til følge, se vurdering under.

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon
Omsøkte bebyggelse er i tråd med kommuneplanens formål bolig.
Det er variert bebyggelse i nærområdet, bebyggelse består av saltak eller flatt tak. Det er mot vest småhusbebyggelse av tradisjonell stil, mens det i syd er småhusbebyggelse i moderne stil, i øst er tomtene større og byggene noe mindre i størrelse.



Omsøkte tiltak er utformet i en hybrid av tradisjonell og moderne stil med saltak og et moderne uttrykk. Tiltaket plukker opp elementer i omkringliggende bebyggelse og vil gi gode visuelle kvaliteter til området.

Terrengtilpasning

Ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende terreng ved å flate ut tomten til fordel for bebyggelsen og parkeringsarealene, dette fører til store endringer av det eksisterende terrenget. Videre oppføres det to store støttemurer som søker vurderer er nødvendig for bedre bokvalitet og tilgjengelighet i forhold til innkjøring og parkering og utomhus arealer.
I kommuneplanen settes det krav om at bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene, jf. kommuneplanen § 16.1 første ledd.
Terrengendringene og støttemurene fører til et kunstig landskap, det vurderes at med vegetasjon som tilpasser seg omgivelsene vil dette dempe inntrykket og på den måten tilpasse seg omgivelsene.
Ved at det utarbeides og opparbeides en beplantningsplan for tomten bevares hensynet bak bestemmelsen om at terrenget og vegetasjon tilpasser seg omgivelsene.
Kommunen vurdere derfor at hensynet bak bestemmelsen er tilfredsstilt ved at det settes vilkår om stedlige plantearter (vegetasjon) for å sikre en tilpasning til omgivelsene.

Hensikten med en beplantningsplan vil være å beplante tomten med vegetasjon som vil tilpasse seg omgivelsen. Det vil si for eksempel trær eller busker som tilfører tomten kvaliteter i sin høyde, form eller andre kvaliteter. Stedstypiske planter som allerede finns i området. Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart. Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt.

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold tildets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Tillatelse til tiltak innvilges.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1332. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

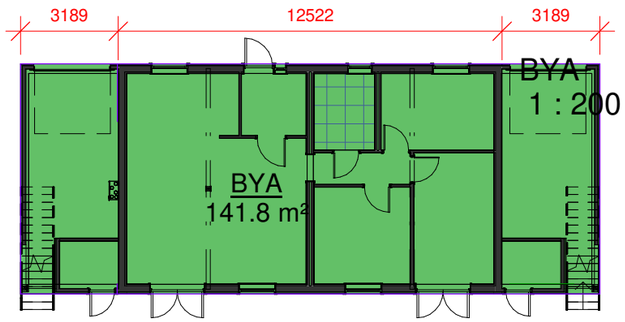
Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

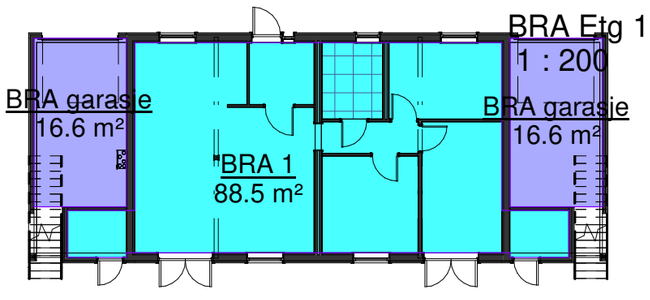
Til
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Kopi
Tiltakshaver
Naboer

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gjennomføringsplan
- Rapport - grunnforhold og overvann
- Gebyroversikt

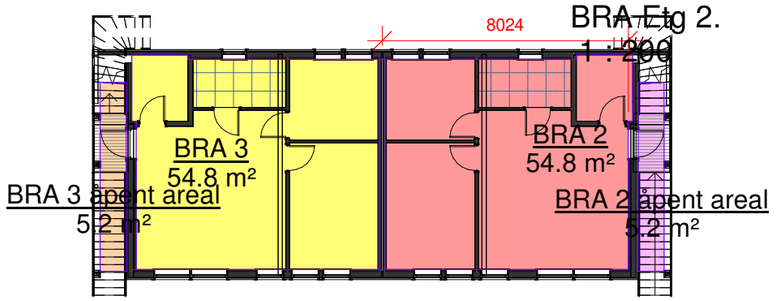
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

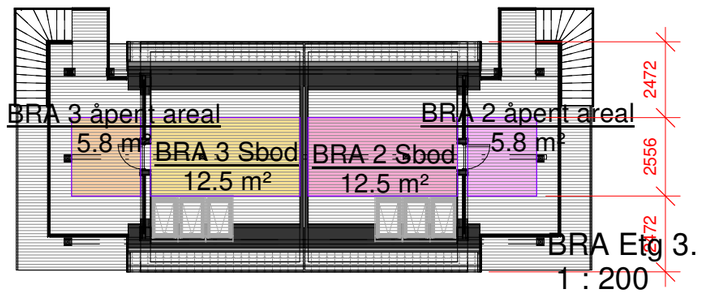


BYA	
Navn	Areal
BYA	141.8 m²



BRA	
Navn	Areal
BRA 1	88.5 m²
BRA 2	54.8 m²
BRA 2 Sbod	12.5 m²
BRA 2 åpent areal	5.8 m²
BRA 2 åpent areal	5.2 m²
BRA 3	54.8 m²
BRA 3 Sbod	12.5 m²
BRA 3 åpent areal	5.8 m²
BRA 3 åpent areal	5.2 m²
BRA garasje	16.6 m²
BRA garasje	16.6 m²
	278.1 m²





BRA for loft 1/3 x 54.8 m² = 18.3 m²
12.5 m² + 5.8 m² = 18.3 m²

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

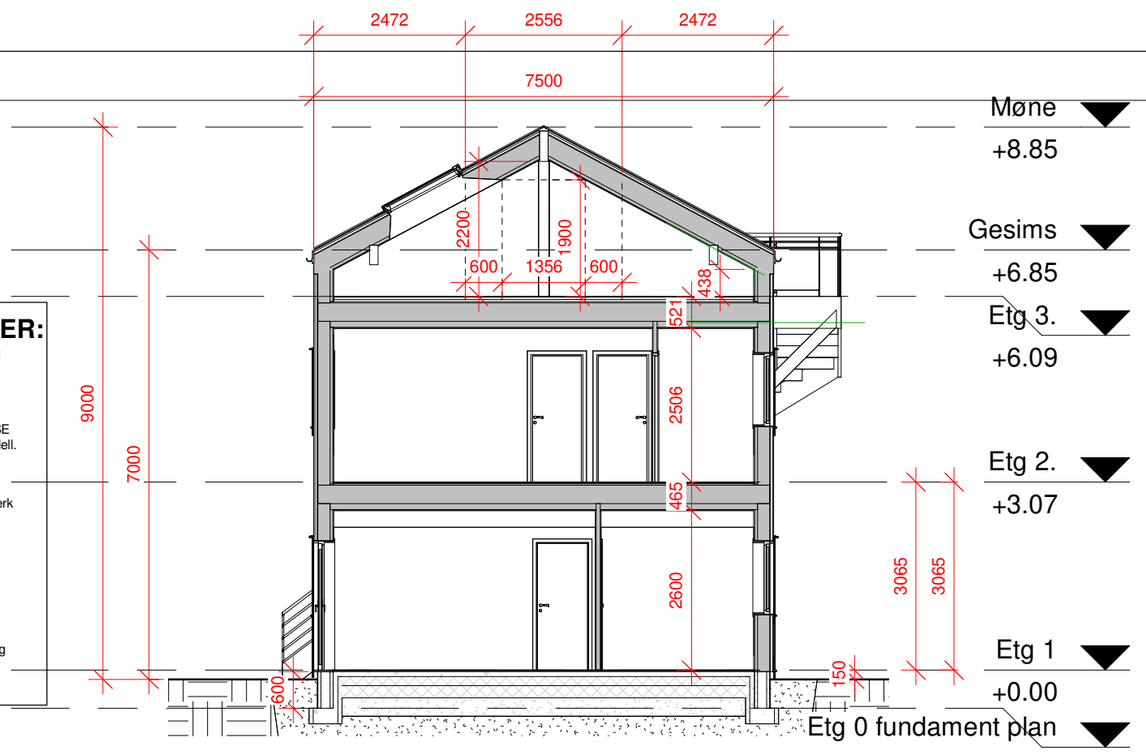
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

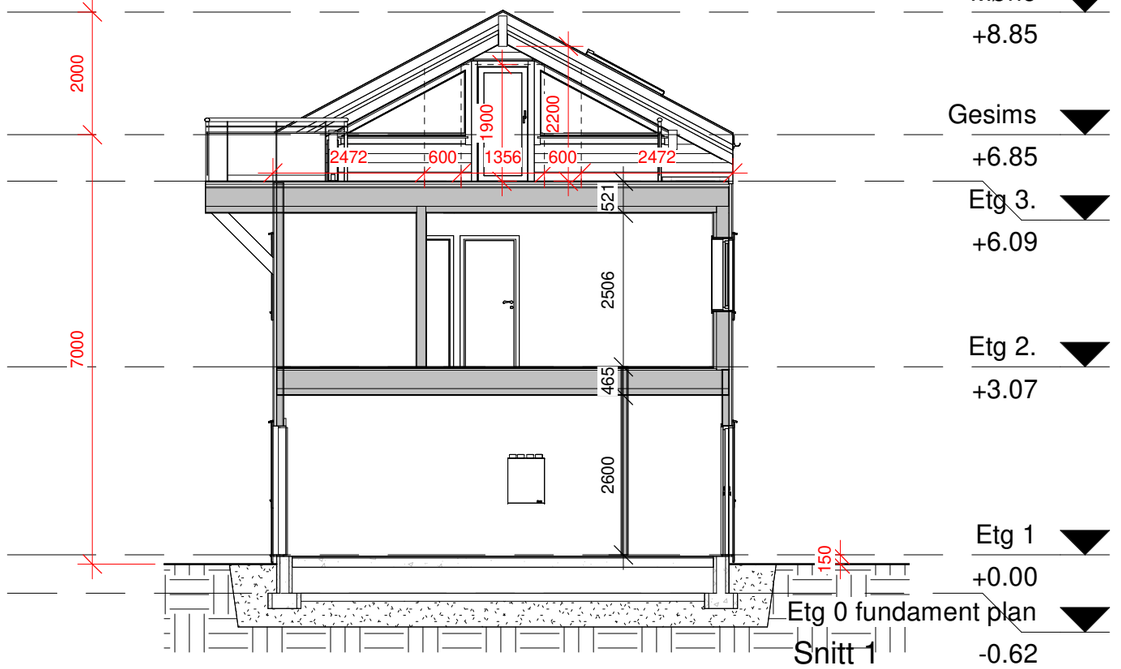
Høydenivå

Eksisterende terreng

Planert terreng



Snitt 3
1 : 100



Snitt 1
1 : 100

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	
	10.08.2022	Rev	
	10.08.2022	Sidemannskontroll	

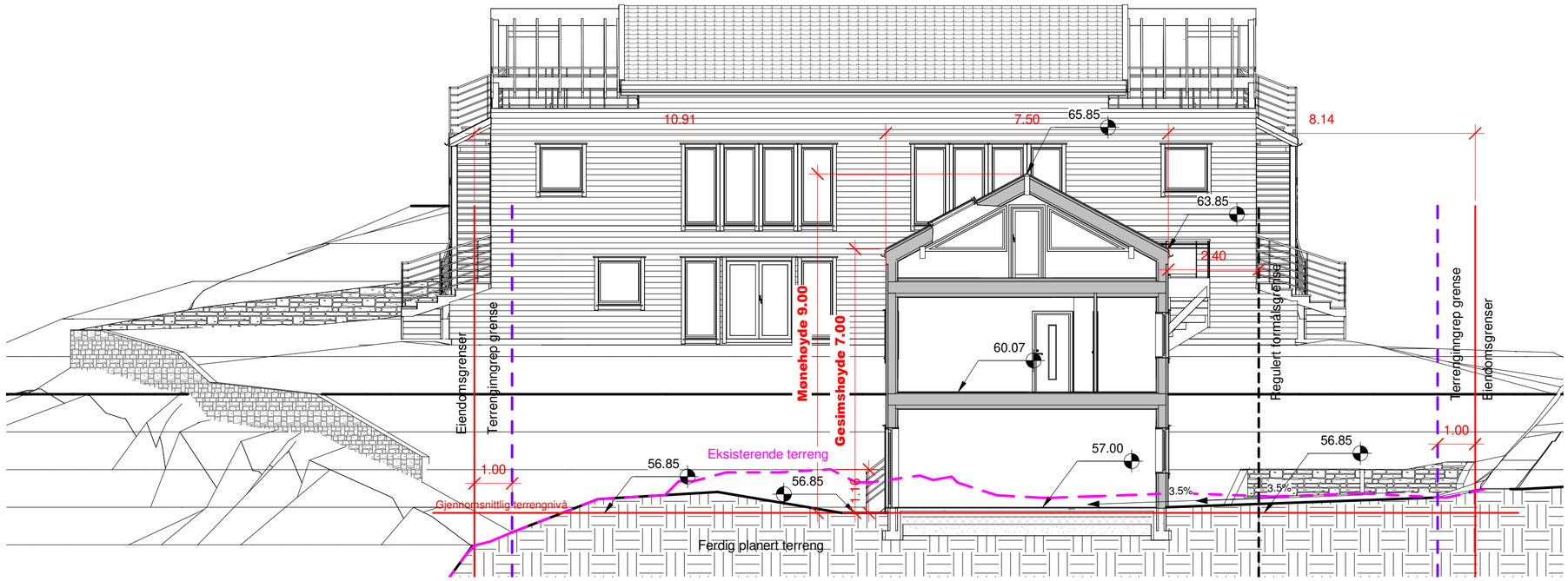
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 1**

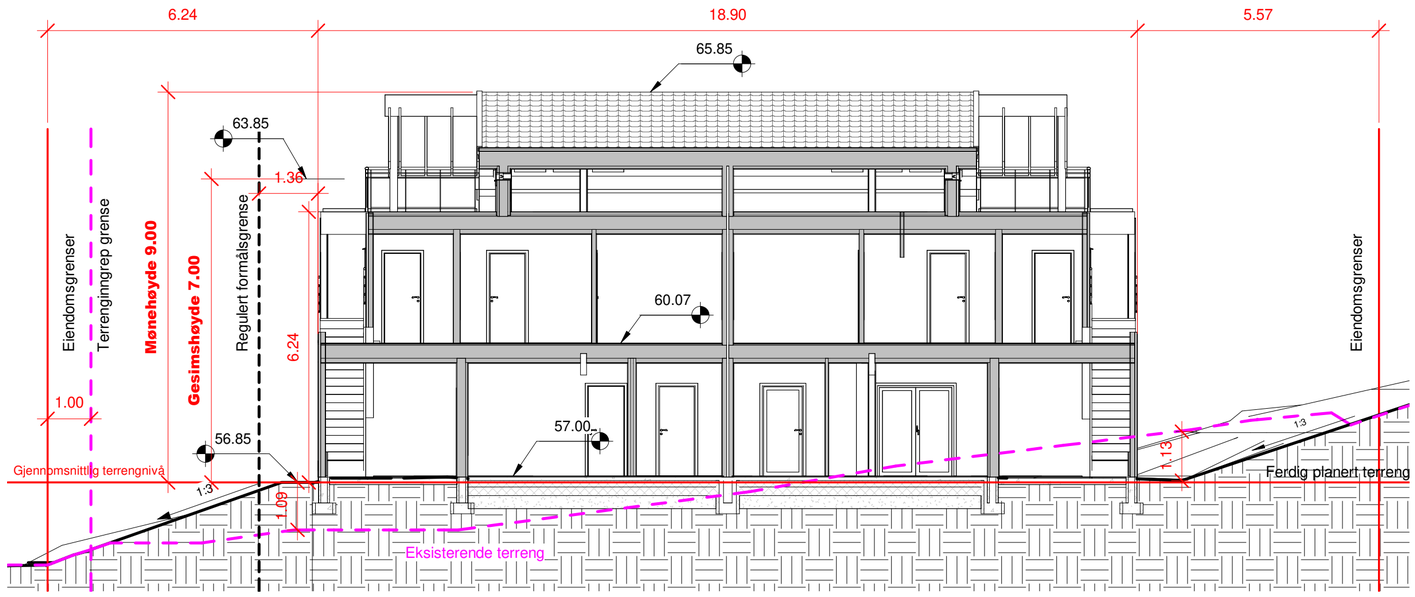
19.08.2022 19:19:30

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Terrengsnitt 1

1 : 100



2 Terrengsnitt 2

1 : 100

ANMERKNINGER:

Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høydenivå
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.07.2022	Rev + Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

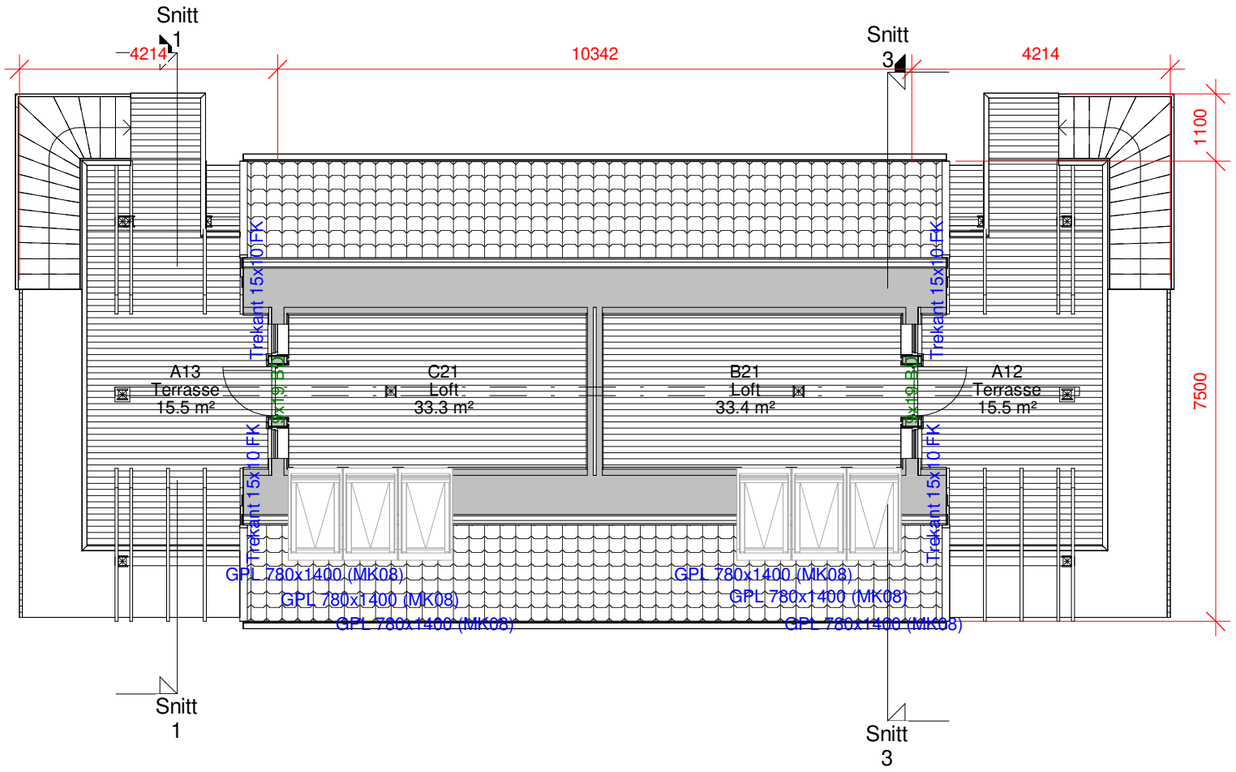
19.08.2022 19:42:52

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros		
G.nr/B.nr	250/586		
KOMMUNE:	Asker		

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 2**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

GENERELT.
Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
Ihht. TEK § 7-22

FORANKRING.
Det skal innstøpes båndstål til forankring mot event. underliggende mur-/betongkonstruksjon. Dimensjon og antall tilpasses stedlige forhold. kfr. NS 3491-4/ (3479) og Byggforskserien, blad, 520.241 Vindforankring av trehus.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

FORUTSETNINGER.
Husleverandørens standard detaljer hvis annet ikke er angitt.

TAKVERK.
Ihht. takstolleverandørens prosjektering.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering kloakklufting

Plassering sluk

Røykvarsler

Sammenspikrede stendere c/c spiker 150mm

Plassering takrennenedløp

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	
	10.08.2022	Rev	
	10.08.2022	Sidemannskontroll	

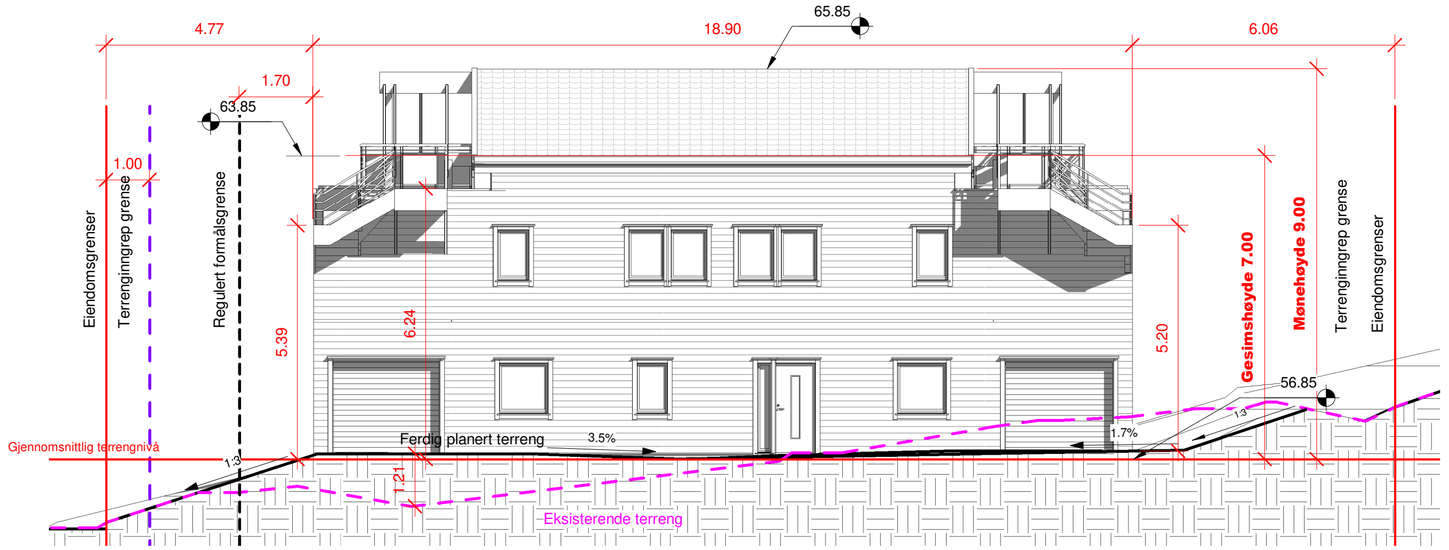
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/238
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

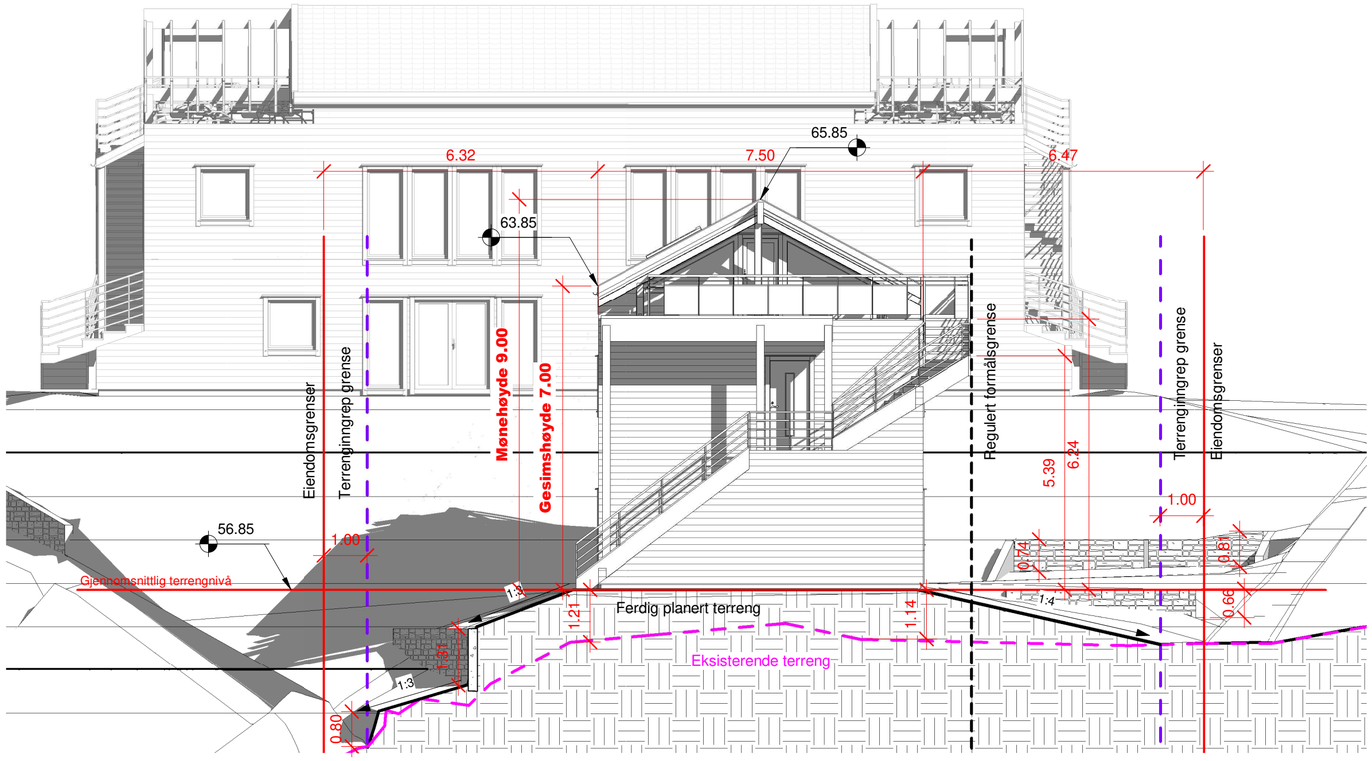
TEGN, INNHOLD: Loft
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT: SB
DATO: 22.01.2020
SIDEMANNSKONTROLL: MN
PROSJEKT NR: **01/20**
TEGN.NR: **E 5**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Øst

1 : 100



2 Fasade Sør

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høyder

Eksisterende terreng

Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

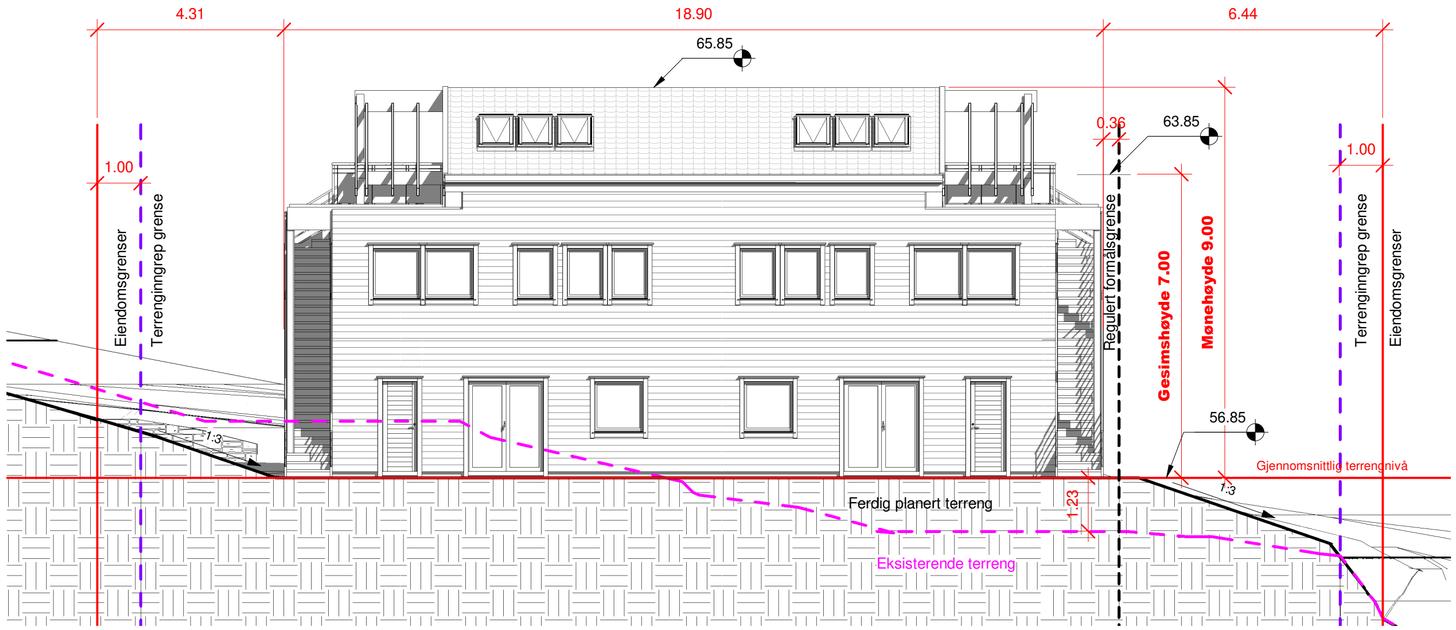
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN. INNHOLD: Fasader Øst og Sør			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 6**

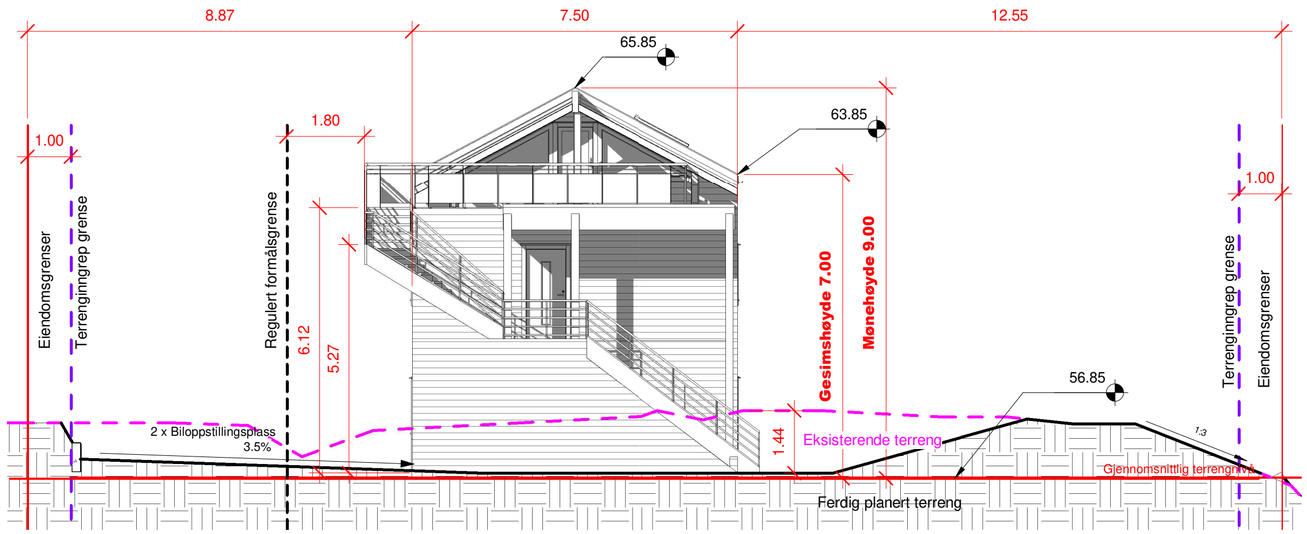
19.08.2022 19:41:56

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Vest

1 : 100



2 Fasade Nord

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høyder
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

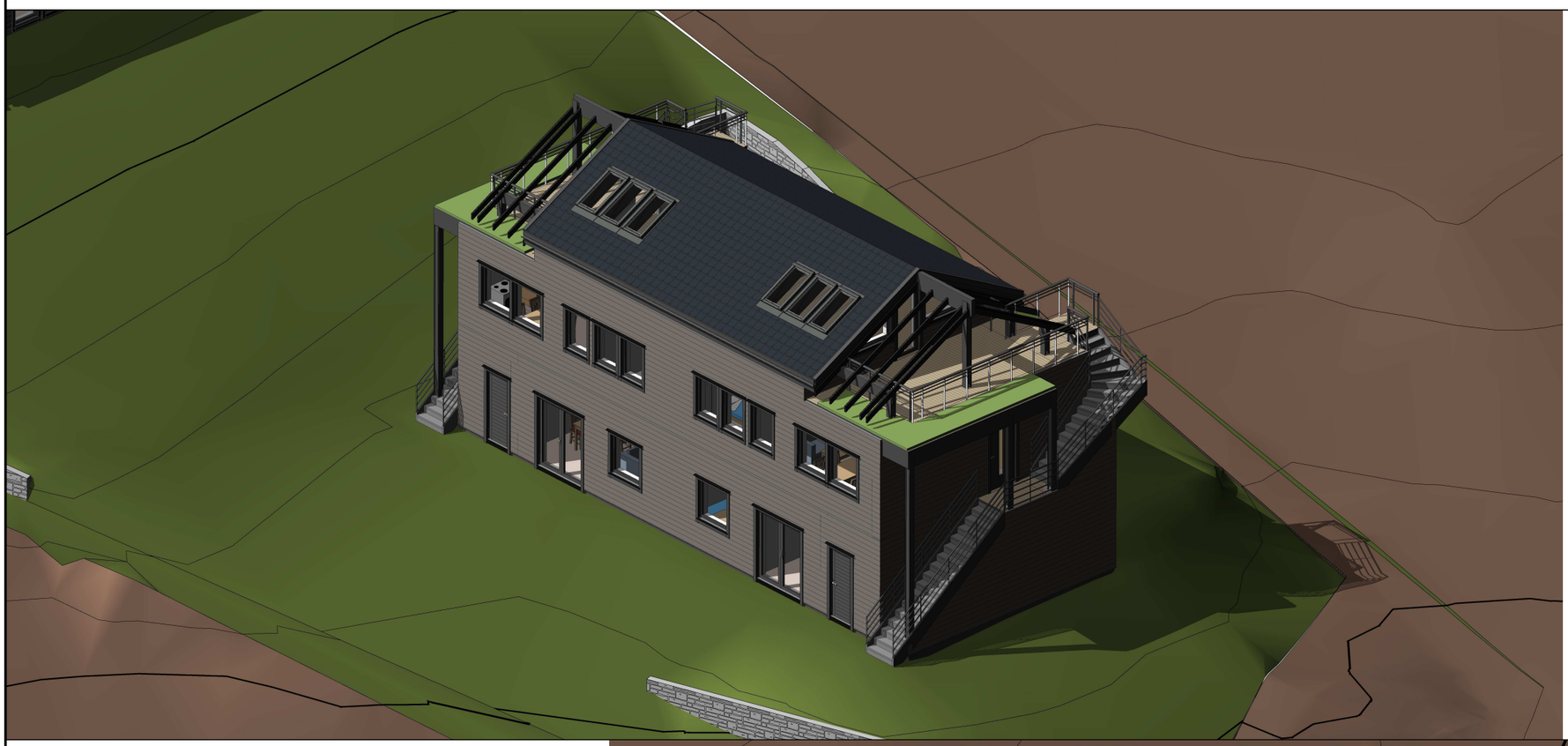
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

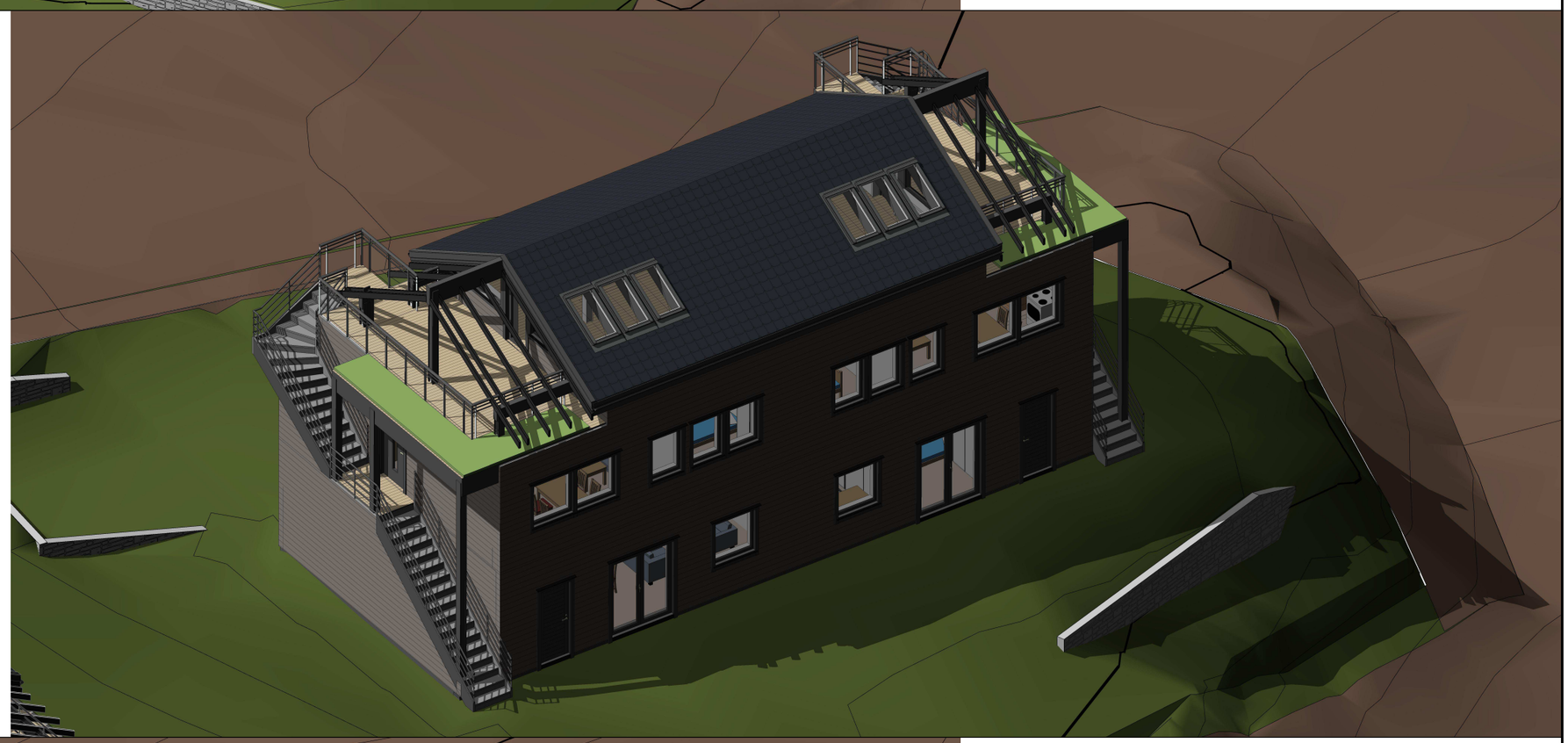
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Fasader Vest og Nord			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 7**

19.08.2022 19:42:14

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox





A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

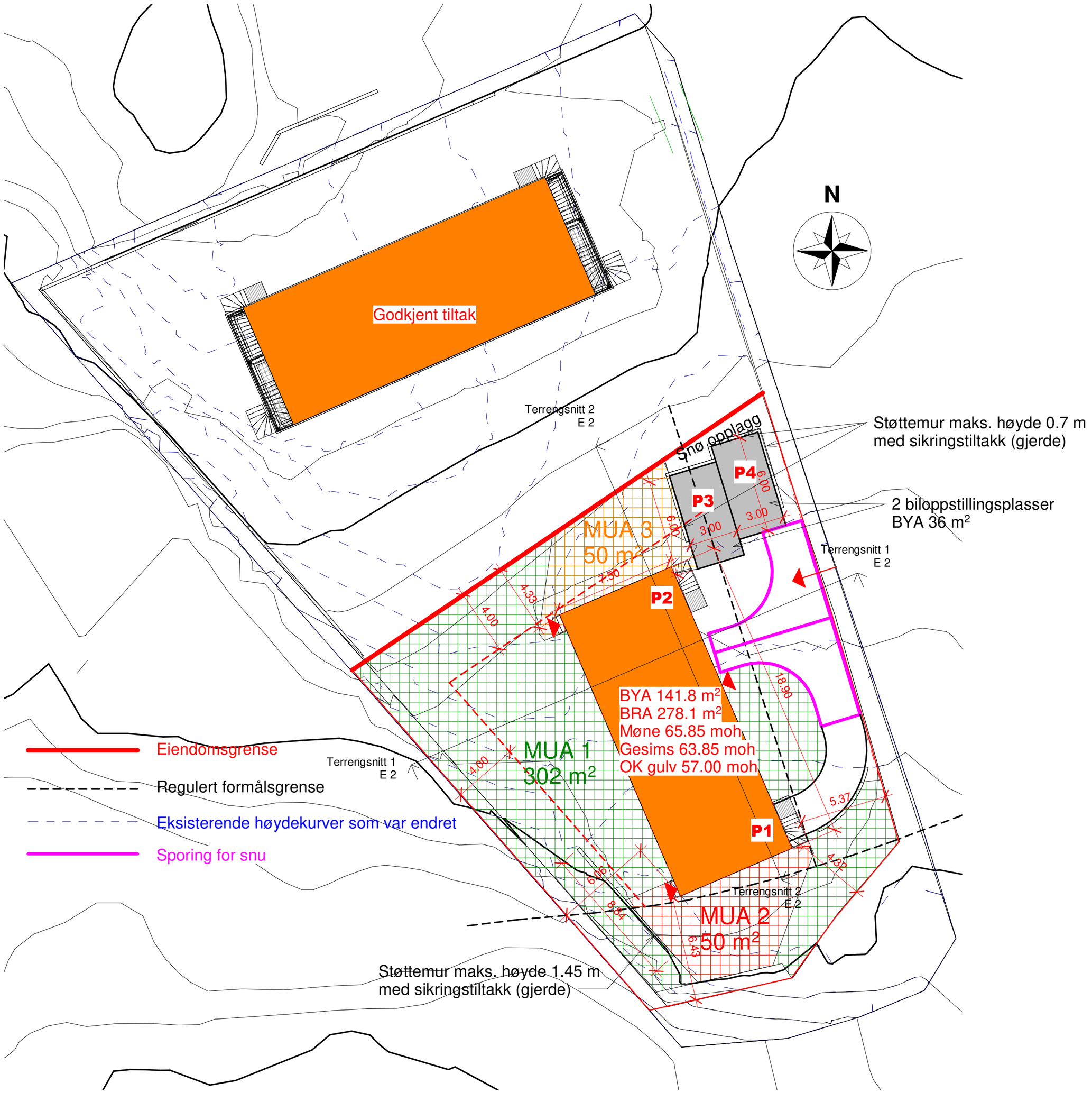
TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/586
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: 3D Ilustrasjoner aksonometri
TILTAKSART: Nybygg
MÅL:
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**E 8**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/586

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan

TILTAKSART: Nybygg

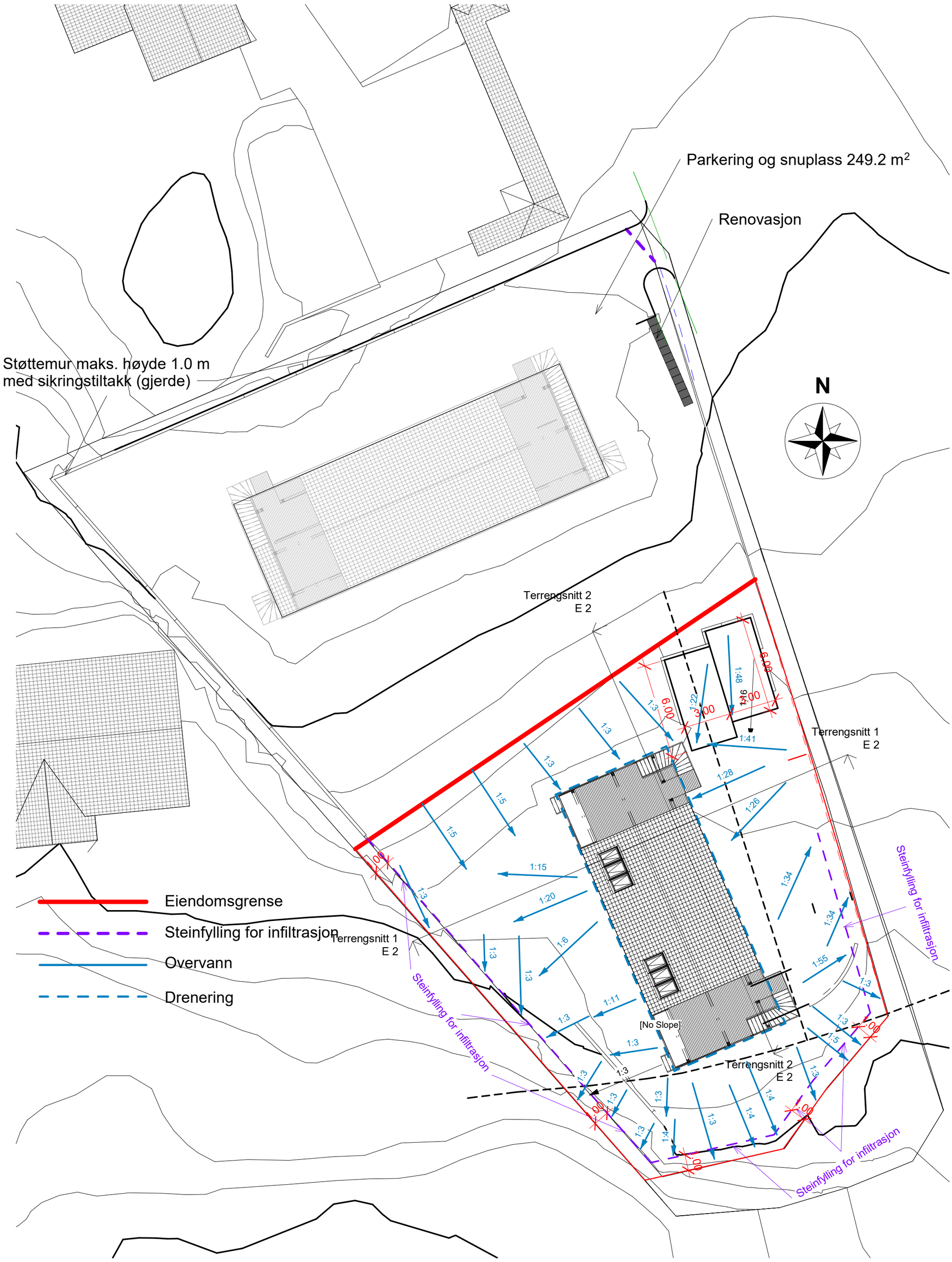
MÅL: 1 : 200

PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**F 1**

19.08.2022 19:39:34

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Overvannsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Overvannsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **F 2**

05.07.2022 21:34:57

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

1 Beplantningsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021		
	19.08.2022	Rev	
	19.08.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/586

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Beplantningsplan

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 200

PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**F 3**

19.08.2022 19:39:35

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **01224**
Dato: 16.09.2022

Tiltakshaver:	Asker og Bærum Boligutvikling AS				
	co/Fox Property AS, Drengsrudhagen 6	Nr.:	N-1385	Sted.:	ASKER

Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING SØR				
Byggesaksbehandler:	Charlotte Strøm				
ART/Type:	BYG/ETTRIN3	Byggesaksnr:	22/1332	GebyrReg.:	2022

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.4.1 NYBYGG TILBYGG PÅBYGG OG UNDERBYGG	Arealgrenser 100-200 m2		13,0M	41 340	1,0		41 340,0
3.4.7 ANDRE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG	Utomhusplan/ Terrengarbeider som berører mindre enn 1 da.		2,0M	6 360	1,0		6 360,0
3.6 AJOURHOLD AV KART OG MATRIKKEL	Ajourhold av kart og matrikkel. For alle søknadspliktige tiltak - som hovedregel		2,0M	6 360	1,0		6 360,0

** MINSTEGEBYRET (M) for 2022. er fastsatt til 3180,00 NOK*

SUM	**54 060,0**
	0,0
TOTAL**	**54 060,0**

GEOTEKNISK RAPPORT v/ HEDMARK BYGG AS

KJØYAFARET 38

ÅROS

Dato: 24.06.2022

Svein Mikalsen

Konklusjon:

Det er fjell i dagen på store deler av tomten, og det er fjell i dagen også på nabotomtene.

Observert fjell i dagen er avmerket med X, på vedlagte utsnitt av Askerkart.

Mellom hvor det er fjell i dagen, er det organisk humusholdig jord i varierende tykkelse med innehold av mindre blokk.

Vi har besiktiget et større område fra Astrid Skares vei i øst, til Nordre Åros vei 17, i syd, samt tilstøtende nabotomter.

Langs Nordre Åros vei er det fjellskjæringer, til dels på begge sider, og på vestre side av Espira Barnehage i Kjøyafaret 54 er det også en fjellskjæring.

Det er innenfor området som er kartlagt, er det ikke daler, dalsøkk eller bekkedrag hvor det kan være marine avsetninger av leire. Det er heller ikke platåer av sedimenter.

Grunnarbeide på tomten vil ikke kunne utløse skred, og byggegrunnen er trygg.

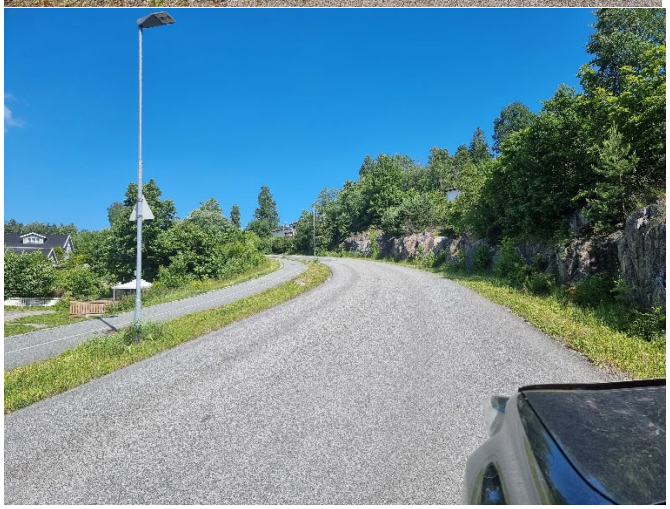
Både eksisterende bygg, og 2 tidligere bygg som er revet, er fundamentert til fjell.

De planlagte nybygg vil og bli fundamentert til fjell, og vil ikke gi geotekniske påvirkninger på nabotomter.

Det går en sti fra huset og ned til flaggstangfundamentet. Det er fjell i dagen hele vegen.

Rester av fundamenter etter revet bygg der nr. 38 A og 38 B er planlagt plassert. Det er fjell i dagen rundt grunnmuren.

Nord-vestre del av tomten, mot nabohus Kjøyafaret 40. Fjell i dagen.



Typisk for området langs Astrid Skarets vei. Fjellskjæring med tynt organisk jordlag oppå samt vegetasjon .

Hedmark Bygg AS har sentral godkjenning for Geoteknikk. Prosjektering tiltaksklasse 1.

Vedlegg: Askerkart med avmerket fjell i dagen X

Asker kommune

Sendes per e-post til:

Postmottak@asker.kommune.no

Oslo, 13. oktober 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P1978/PGG	Pål Gude Gudesen

Asker og Bærum Boligutvikling AS – Kjøyafaret 38 – Klage på vilkår i tillatelse av 22.09.2022

Det vises til delegasjonssak 22/1849, og kommunens vedtak av 22.09.2022 i sak S22/1332.

På vegne av tiltakshaver, Asker og Bærum boligutvikling AS, påklages vedtaket hva gjelder vilkårene for tillatelsen. Det bemerkes innledningsvis at dette er en foreløpig klage, og vi vil supplere med ytterligere anførsler og merknader innen kort tid.

Det vises til at vilkår 3 knyttet til opparbeidelse av lekeareal er uklart hvorvidt kan oppfylles, da det både fremstår uklart i reguleringsplanen om dette er regulert offentlig eller privat areal, og dernest hvilken ekspropriasjonsadgang som foreligger. Dersom vilkåret ikke kan realiseres vil det etter vårt skjønn være ugyldig.

Det vises videre til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «*overtakelse*». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse.

Det er samtidig viktig å understreke at ettersom det i flere av rammetillatelsene på naboeiendommene ikke er stilt tilsvarende vilkår, vil vilkåret i realiteten fort bli umulig for tiltakshaver å oppfylle, all den tid ordlyden ikke er avgrenset.

Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre.

Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken. I den anledning vil vi også komme tilbake til øvrige merknader til vilkårene.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Undertegnede kan kontaktes ved spørsmål til ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

postmottak@asker.kommune.no

Oslo,9. november 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P1978/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 38 – Supplerende merknader til klage

1. Innledning

Det vises til klage på vedtaket i brev av 13. oktober, samt deres brev av 21. oktober der det orienteres om at klagen skal til politisk behandling.

Innledningsvis bes det om at klagen fra tiltakshaver behandles separat fra de øvrige klager, da de øvrige klager fra naboer iht. normale rutiner skal sendes direkte til Statsforvalter. Klagen fra tiltakshaver skal slik opplyst i e-post fra juridisk rådgiver Thoresen forelegges politisk utvalg.

Slik vi ser det vil politisk behandling av naboklager vidløftiggjøre saken, særlig tatt i betraktning at klagene i stor grad er tuftet over samme lest som tidligere klager på bnr. 238, som har vært gjenstand for en svært omfattende prosess hos Statsforvalteren (som nå omsider er avsluttet). Vi vil derfor kommentere naboklagene i et eget brev, slik at saken enkelt kan håndteres som to separate klagesaker.

Vi vil i dette brev supplere vår klage av 13. oktober. Vi bemerker at vi som utgangspunkt ba om kommunens merknader til vilkår 1, kulepunkt 3. Vi anser det fremdeles hensiktsmessig at kommunen kommenterer forholdet før saken sendes til politisk behandling, dette slik at eventuelle uklarheter kan ryddes vekk.

I pkt. 4 nedenfor vil det knyttes noen merknader også til vilkårene under punktet «Vilkårene for tillatelsen», som omhandler både krav om beplantning og begrensninger i anleggsaktiviteten.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

2. Oppsummering av tiltakshavers standpunkt

Vi vil i de kommende underpunktene redegjøre grundigere for vårt standpunkt om at vilkåret om opparbeidelse av lekearealet er ugyldig, vi anser det like fullt hensiktsmessig å forsøke å gi en kortfattet oppsummering av det juridiske resonnementet.

Det er vårt syn at det aktuelle arealet angitt som «Felles lekeområde» i plankartet, reelt sett er regulert som friområde og således kun er underlagt offentlig erverv og opparbeidelse. Bakgrunnen for denne konklusjonen er dels de presisjonskrav som stilles til reguleringsformålet fellesområde jf. daværende pbl. § 25 nr. 7. Ved uklarheter i hva planen egentlig mener, som i dette tilfellet, må konklusjonen være at det er tale om friområder jf. daværende pbl. § 25 nr. 4.

Selv dersom det legges til grunn kommunens standpunkt om at arealet rettmessig er regulert til fellesområde jf. pbl. § 25 nr. 7, er det ikke hjemmel til å stille vilkår om opparbeidelse, da det ikke er definert hvilken krets av eiendommer som skal være eiere av fellesområdet. Det faktum at reguleringsplanen ikke definerer dette er som påpekt i avsnittet ovenfor et meget sterkt holdepunkt for at det er tale om et friområde.

SOMB-2008-83 gjelder et identisk forhold som i den foreliggende saken, der det var stilt vilkår i medhold av daværende pbl. § 67a om tinglyst rett til et regulert fellesområde. Fordi det ikke var definert hvilke eiendommer som delte fellesområdet, var det ikke hjemmel for å stille vilkåret. Saken gjaldt for øvrig også et vedtak med vilkår fattet av Asker kommune.

3. Opparbeidelse av lekeareal – Arealets reguleringsstatus

3.1. Arealet må ved tolkningstvil være å anse som offentlig friområde jf. plan- og bygningsloven § 25 nr. 4

Etter vår vurdering fremstår det uklart om arealet angitt som «Felles lekeområde» er ment å være regulert fellesområde etter pbl. § 25 nr. 7, eller friområde etter pbl. § 25 nr. 4. Det bemerkes at begge reguleringsformål omfatter lekeplasser.

Det vises til veilederen til tidligere plan- og bygningslov, T-1480, sist revidert 2009. Hyperlenke: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/planlegging/planveileder/050000-reguleringsplan5.pdf.

I veilederen på s. 85, der det omtales reguleringsformålet «fellesområder» fremgår det at:

> *«Fellesområde etter pbl § 25 første ledd nr 7 er felles areal for flere eiendommer, for å dekke bebyggelsens behov. Det kan for eksempel være felles parkeringsplass / parkeringsanlegg, avkjørsel, lekeplass / uteareal og liknende funksjoner. Det skal gå fram av reguleringsplanen hvilke eiendommer som skal ha del i fellesområdet.»*

Vi tillater oss å gjøre kommunen særskilt oppmerksom på siste setning i sitatet ovenfor, da vi nedenfor vil komme tilbake til akkurat dette premisset og forholdet til vilkårskompetansen etter dagens plan- og bygningslov § 18-2, samt tidligere lovs § 67a.

Vi gjengir videre fra veilederen på s. 85, påfølgende avsnitt:

> *«Fellesarealer vil som regel ligge i et "lukket system", ha en begrenset utstrekning og vil være eksklusivt eid og brukt av de eiende eiendommer. Allmennheten vil således ikke ha adgang eller rett til å bruke regulerte fellesområder. Eierne kan gjerde inn fellesområdene eller på annen måte stenge dem (felles avkjørsel kan for eksempel stenges med låsbar bom) for å hindre allmennhetens adgang.»*

Som en konsekvens av dette påpeker veilederen videre at det ved utforming av plankart og reguleringsplan må «*reguleringsplanen utformes slik at fellesområder (nr. 7) klart skiller seg fra offentlige*».

Videre på s. 86 i veilederen fremgår det at:

> *«Reguleringsformålet fellesområde etter nr 7 kan ikke brukes som erstatning for friområde etter nr 4 for blant annet å unngå kommunale utgifter til erverv, opparbeiding og drift av friområder, der bruken av området tilsier at friområde er riktig reguleringsformål.»*

Denne tematikken er videre kommentert tidligere i veilederen, i tilknytning til reguleringsformålet friområde (pbl. § 25 nr. 4). På s. 54 i veilederen fremgår det at:

> *«Siden friområder innebærer kommunale kostnader til erverv, opparbeiding og drift, reises det spørsmål om friområder kan erstattes av andre reguleringsformål, som ikke innebærer slike kostnader. Blant annet spørres det om friområder kan erstattes av friluftsområder eller fellesområder, men at arealene likevel kan brukes som om de var regulert til friområde. Til det er svaret at det ikke er mulig. Det er bruken, eierformen, størrelsen og grad av opparbeiding av området som avgjør hvilket reguleringsformål som kan nyttes. Et hvert reguleringsformål skal være saklig begrunnet, og det er ikke mulig å velge fritt mellom formålene friområde, friluftsområde og fellesområde for å slippe "billig" fra det. Det innebærer at reguleringsformålet friområde ikke kan erstattes av friluftsområde eller fellesområde, uten at bruken av området også blir tilsvarende endret.»*

Igjen er dette en tydelig kommentar om at reguleringsformålet «fellesområde» tydelig må defineres i plan og planbestemmelser, også slik at det klart kan skilles fra ordinært friområde der kommunen må ta kostnadene ved erverv, opparbeidelse og drift.

Samtidig er naturligvis spørsmålet i kjernen av det plan- og bygningsrettslige legalitetsprinsipp, da reguleringsplanen må være tilstrekkelig klar for å pålegge de private byrder som ellers tilligger det offentlige.

Basert på ovennevnte er det vår vurdering at arealet avsatt som «felles lekeområde» er underlagt reguleringsformålet «friområde» jf. daværende plan- og bygningslov § 25 nr. 4. Det kan da ikke stilles vilkår i tillatelsen om opparbeidelse av lekearealet. På generelt grunnlag

bemerkes at en eventuell adgang til å oppstille en slik opparbeidelsesplikt, ville forutsatt planbestemmelser som angir en slik plikt.

3.2. Ingen adgang til å stille vilkår – selv dersom kommunen mot formodning mener det er tilstrekkelig hjemmel i planen for å definere området som fellesområde jf. pbl. § 25 nr. 7

I forlengelsen av ovennevnte, som på selvstendig grunnlag innebærer at vilkåret om opparbeidelse av lekeplassen er ugyldig, vil vi understreke at kommunens vilkår også er ugyldig dersom det legges til grunn at arealet lovlig er regulert som fellesområde, jf. pbl. § 25 nr. 7.

Det innebærer at selv dersom kommunen mener det er tilstrekkelig hjemmel i reguleringsplanen for å konstatere at arealet er regulert iht. pbl. § 25 nr. 7, med tilhørende privat opparbeidelsesplikt, er det ikke hjemmel for å stille vilkår om opparbeidelse i medhold av pbl. § 18-2.

Vi bemerker for ordens skyld at det i de ulike tillatelsene i varierende utstrekning er vist til hjemmel for vilkårsadgangen. I vedtaket som er påklaget i denne saken har imidlertid kommunen vist til hjemmel. Det vises til vilkår nr. 3 i tillatelsen:

> *«Felles lekeareal skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.»*

Slik kommunen er kjent med kreves det særskilt hjemmel for å kunne stille vilkår ved en tillatelse som ellers oppfyller plankravene og bestemmelsene. En slik hjemmel eksisterer i § 18-2, og bestemmelsen lyder som følger:

> *«Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at fellesarealet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.»*

Også her tillater vi oss en kort innskytelse før vi går videre i resonnementet, og det er ordlyden «*langs tomta»* i bestemmelsen. Dette synes å innebære en aktiv avgrensning av hva slags arealer som kan kreves opparbeidet. Dette er imidlertid ikke avgjørende for det resonnement som her presenteres.

Bestemmelsen i § 18-2 svarer til tidligere lovs § 67a, det gjengis fra lovkommentaren (Carl Wilhelm Tyrén, *Plan- og bygningsloven. Lovkommentar,* hentet fra Lovdata):

> *«Bestemmelsen er en videreføring av § 67a i pbl. 85. Overskriften er endret for å tydeliggjøre at bestemmelsen omhandler både fellesareal ved utbygning og parkbelte i industriområde hver for seg. Grensen for hvilke tiltak som kan kreves opparbeidet, er ikke utvidet i forhold til gjeldende rett (Ot.prp. nr. 45 (2007–08) s. 307).»*

Både i den nåværende § 18-2 og tidligere lovs § 67a, er det tydelig presisert i ordlyden at fellesarealet må gjelde «*flere eiendommer*». Dette er i samsvar med reguleringsformålet «fellesområde», det vises igjen til utdragene fra veilederen om dette reguleringsformålet.

En identisk problemstilling som i den foreliggende saken har tidligere vært vurdert av Sivilombudet (SOMB-2008-83). Saken gjaldt en tillatelse der Asker kommune hadde stilt vilkår om at eiendommene måtte ha tinglyst rett til å bruke «*regulert felles lekeareal*».

Tiltakshaver i saken anførte at vilkåret manglet hjemmel fordi «*reguleringsplanen ikke fastsatte hvilke eiendommer lekearealet gjelder for*».

Sivilombudet skrev blant annet følgende om hjemmelskravet:

> *«Det er plan- og bygningsloven § 67a som gir den eventuelle hjemmelen for å stille vilkåret. I motsetning til fylkesmannen, mener jeg at det er relevant å tolke hjemmelsbestemmelsen når det skal tas stilling til om vilkåret har tilstrekkelig hjemmel. Bestemmelsen gir hjemmel for å stille et slikt vilkår på betingelse av at «det i reguleringsplan … er fastsatt … fellesareal for flere eiendommer». Når det skal avgjøres om det foreligger hjemmel for vilkåret, må det først tas stilling til hva som ligger i lovens betingelse og deretter om reguleringsplanen oppfyller betingelsen. Det første spørsmålet beror på en tolkning av loven, det siste beror på en tolkning av planen. Tolkning av planen innebærer i dette tilfellet å fastlegge faktum – riktignok et faktum av rettslig karakter – som ved subsumsjonen skal prøves mot lovbestemmelsens vilkårsside, slik denne er fastlagt gjennom lovtolkningen. Det må altså tas stilling til hva det innebærer at fellesarealet i planen skal være fastsatt for flere eiendommer, og deretter om planen har fastsatt fellesareal for den aktuelle eiendommen på en måte som oppfyller denne betingelsen i loven. I så fall gir bestemmelsen i § 67a første ledd hjemmel for å stille vilkåret. I motsatt fall gjør den det ikke.*
>
> *[…]*
>
> *Hensynene bak legalitetsprinsippet taler imot den tolkningen som fylkesmannens presumsjon innebærer. Bestemmelsen i § 67a gir hjemmel for å pålegge den private part en plikt under forutsetning av at planen har fastsatt fellesareal for den aktuelle eiendommen. I alminnelighet kreves det at plikter som kan pålegges borgerne fremgår rimelig klart av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Dette tilsier at § 67a forstås slik at den krever at planen angir de eiendommene som kan pålegges deltakelsesplikt.*
>
> *Alminnelige krav til forutberegnelighet for grunneiere og andre berørte, tilsier også at planen må angi de aktuelle eiendommene. Reguleringsplaner har en viktig informasjonsfunksjon overfor de som berøres. Rettsvirkningene for de enkelte eiendommene skal fremgå på en måte som gjør det mulig for de berørte å bringe klarhet i dem ved å lese planen. Reguleringsplanenes informasjonsfunksjon er viktig og fremhevet i plan- og bygningslovens forarbeider og ofte vist til både i forvaltningens vedtak og i uttalelser herfra. Dersom planen skal fylle denne funksjonen og gi borgerne mulighet til å orientere seg om hvilke plikter den medfører for dem, må de eiendommene som skal kunne pålegges deltakelsesplikt angis i planen.*
>
> *I Miljøverndepartementets veileder T-1381 heter det at «[P]lanen må alltid angi og fastsette hvilke eiendommer som skal være deltakere i fellesarealene». Det er riktig,*

som fylkesmannen har påpekt, at veilederen kun er veiledende og ikke rettslig bindende. Spørsmålet her er imidlertid hva som ligger i lovens formulering «fastsatt … for flere eiendommer», og ved tolkningen av denne formuleringen er uttalelsen i veilederen relevant.

[…]

Det foreligger etter dette ikke tilstrekkelige holdepunkter for en presumsjon for at inntegnet fellesareal skal være tilknyttet samtlige eiendommer i planområdet. Plan- og bygningsloven § 67a må forstås slik at vilkår om deltakelse bare kan stilles når det er angitt i planen at arealet skal være tilknyttet den aktuelle eiendommen.»

Slik det fremgår av ovennevnte kommer Sivilombudet klart og entydig til at deltakende eiendommer klart må defineres i reguleringsplanen, for at det skal kunne stilles vilkår etter daværende § 67a. Vi minner igjen om at bestemmelsens virkeområde og innhold ikke er endret ved den nye loven.

Sivilombudet foretar også en tolkning av planen for å vurdere om det er grunnlag for å tolke planen slik at det klart fremgår at den aktuelle eiendommen har lekearealet som fellesområde. Om dette skriver de:

«I fylkesmannens vedtak er det lagt vekt på planområdets størrelse. Jeg oppfatter dette slik at fylkesmannen mener at i små planområder er det naturlig å forstå planen slik at et inntegnet fellesområde er ment å betjene samtlige eiendommer. Det kan nok tenkes tilfeller der planområdet er så lite at dette vil være en naturlig forståelse av planen.»

Sammenhold med reguleringsplanen i denne saken er det tale om et omfattende planområde, som har flere områder som er angitt som «felles lekeplass» og dermed etter kommunens resonnement er fellesområder.

Premisset til Sivilombudet var som gjengitt at planområdet er såpass lite at det ikke er tvilsomt at arealet betjener alle eiendommene innenfor planen. I denne saken er det klart ikke tilfelle, ettersom det er definert flere slike lekeplasser uten at de er knyttet til noen konkrete eiendommer. Slik planen er utformet fremstår arealene som til fri benyttelse av alle i området – hvilket da er i samsvar med reguleringsformål friområde (ref. pkt. 3.1 ovenfor).

Det er med andre ord ikke rom for noen tolkning av planen i denne saken, og det er uansett en øvelse som må utøves med en betydelig forsiktighet sett hen til legalitetsprinsippet.

Konsekvensen av konklusjonen er at det ikke foreligger hjemmel for å stille vilkår, også der plankartet angir arealet som fellesareal presumptivt i samsvar med pbl. § 25 nr. 7. Da det ikke er hjemmel til å stille vilkår må vilkåret omgjøres, dvs. at vilkåret må bortfalle og tillatelsen for øvrig opprettholdes.

For ordens skyld bemerkes at det også var utfallet av ovenfor nevnte sak fra Sivilombudet, på tross av at Fylkesmannen først opphevet vedtaket og oppfordret Asker kommune til å nedlegge midlertidig byggeforbud til situasjonen var nærmere regulert. Etter ytterligere

påtrykk fra Sivilombudet erkjente Fylkesmannen at også dette var feil rettsanvendelse og omgjorde vedtaket ved å frafalle vilkåret og for øvrig opprettholde tillatelsen.

4. Vilkår om beplanting

Det vises til vilkåret i tillatelsen knyttet til vegetasjon, første kulepunkt under «Vilkår for tillatelsen»:

> *«Eiendommen skal beplantes med stedeget arter (vegetasjon) som tilhører området, og eksisterende vegetasjon skal i den grad det er mulig søkes bevart.»*

Det vises også til det andre vilkåret knyttet til trafikkbegrensninger i anleggstiden:

> *«Utbygger/ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det være ryggevakt.»*

Vi kan ikke se at det eksisterer noe hjemmelsgrunnlag for disse vilkårene. Vi kan i en viss utstrekning ha forståelse for kommunens ønske om å stille vilkår, men minner om at kommunens adgang til å stille vilkår forutsetter konkret hjemmel i lov.

Så vidt vi kan se av kommunens begrunnelse er dette for beplantningens vedkommende knyttet til kommuneplanen § 16.1 (1), og kommunens synes å legge til grunn at terrengendringer og støttemurer vil føre til et «*kunstig landskap*».

Til dette vil vi understreke at kommuneplanens bestemmelse om utforming i «*samspill med omgivelsene*», er høyst upresis, og kommunens tolkning av at dette tiltaket vil føre til et *«kunstig landskap»* som da forutsetningsvis ikke er i samspill med omgivelsene, oppfattes usedvanlig skjønnsmessig.

Det fremstår naturlig å bemerke at «omgivelsene» som sådan i stor grad er preget av naboeiendommens langt mer omfattende støttemur mot vei. Vi kan ikke se at naboen er pålagt tilsvarende vilkår, og minner om kravet til likebehandling.

Videre foreligger det ingen registrerte arter og bevare iht. naturmangfoldsloven. Iht. artskartet er det ingen registreringer i tilknytning til tiltakets plassering. Det er dermed ingen avklaring av hva som utgjør stedstypisk beplanting, og vi kan ikke se at det er noen nevneverdig «bevaringsverdig» vegetasjon på tomten per i dag.

Vi kan ikke se at det er hjemmel for vilkåret og dermed heller ikke at kommunen kan opprettholde dette. Det bes om at vilkåret frafalles.

Hva gjelder det andre vilkåret om begrensninger i anleggstrafikk kan vi ikke se at det er noen hjemmel for å pålegge heller dette. Det er også uklart hva «*skoleveien*» er. Tiltakshaver og entreprenører vil naturligvis utvise hensyn, men begrensninger i anleggstrafikken som synes å gripe direkte inn i privatrettslige forhold – kan vi ikke se at kommunen har hjemmelsgrunnlag for.

Så vidt vi kan se er dette utenfor kommunens myndighetsområde, og er eventuelt forhold som må ivaretas gjennom lokale forskrifter el.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles.

5. Avsluttende merknad – vilkåret må frafalles og kommunen må oppklare

Basert på redegjørelsene ovenfor er vi av den oppfatning at vilkår nr. 3 i tillatelsen må frafalles, dvs. slik at vedtaket omgjøres og for øvrig opprettholdes. Det samme gjelder vilkårene under overskriften «Vilkår for tillatelsen», ref. pkt. 4 ovenfor.. Det bemerkes for ordens skyld at kommunen har omgjøringsadgang i medhold av forvaltningsloven § 35 (1) bokstav a og c.

Vi minner samtidig om at vi fremdeles ikke har mottatt noen avklaring vedrørende vilkår 1, kulepunkt tre. Det inntas merknadene i vårt brev av 13. oktober om dette:

> *«Det vises videre til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse.*
>
> *[...]*
>
> *Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre.*
>
> *Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken.»*

Det bes derfor om en tilbakemelding på vilkår 1, kulepunkt tre i forkant av at saken sendes til politisk behandling, slik at vi kan vurdere om vilkåret er tilstrekkelig avklart eller om klagen må opprettholdes også hva gjelder dette vilkåret.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 7. februar 2023

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret – Status i saker

Det vises til klager i saksnummer S22/1332, S22/828, S22/4047, S22/2059 og S22/2458.

I e-post av 23. november ble det fremsatt krav om kostnadsdekning etter fvl. § 36 som følge av kommunens omgjøring av vilkår i sak S22/828. Vi har fremdeles ikke mottatt noen tilbakemelding på brevet, eller kravet om kostnadsdekning.

Bilag 1: Brev datert 23.11.2022.

Samtidig registrerer vi at sak S22/1332 fremdeles ikke er behandlet i kommunen, på tross av at det er fattet vedtak om omgjøring i sak S22/828, der deler av problemstillingene er identiske.

Vi viser samtidig til e-post av 19. januar d.å. fra Knut Mikkel Olsen der det reises flere spørsmål og behov for avklaringer knyttet til vilkår stilt i ulike rammetillatelser. Dette dels begrunnet i en oppstartet jordskiftesak der det er nødvendig å raskt få avklart sakens rammer.

Vi ber om at kommunen følger opp sakene mer aktivt samt ser de mer i sammenheng, slik vi har oppfordret til i våre tidligere brev. De pågående prosjekter i Kjøyafaret har i stor grad behov for de samme avklaringene, og disse må komme raskt for å ikke hindre videre fremdrift i de igangsatte prosessene. Hva gjelder sak S22/1332 bør det være en kurant sak å få omgjort vedtaket, da det ene vilkåret som kreves omgjort er identisk med det som ble omgjort i sak S22/828.

Det bes om en rask tilbakemelding og oppfølging.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Bilag 1

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 23. november 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/828	P3284/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 42 – Krav om dekning av sakskostnader etter omgjøring

Det vises til vårt brev datert 9. november der det fremsettes supplerende merknader til klage på vilkår om lekeplass i rammetillatelsen til Kjøyafaret 42. I etterkant av brevet har vi fått oversendt saksprotokoll der kommunen har besluttet at klagen på vilkåret tas til følge, da konkret at kravet om leke areal frafalles.

Det er svært positivt at kommunen har snudd og selv valgt å omgjøre sitt eget vedtak. Dette særlig da byggesakene i Kjøyafaret har vært belastet med usedvanlig omfattende klageprosesser.

Etter det vi har fått opplyst vil det endelige vedtaket først fattes ved en senere anledning, men vi forstår det samtidig slik at det nye vedtaket nå formelt er fattet. Vi velger derfor å fremsette krav om dekning av sakskostnader allerede nå, for å unngå unødvendige diskusjoner om at tre ukers fristen er utløpt.

Vi ble engasjert av tiltakshaver, som sammen med tiltakshaver i Kjøyafaret 38 ønsket å påklage vilkår i tillatelsen. For tiltakshaver i Kjøyafaret 42 har det kun vært utført arbeid knyttet til det aktuelle vilkåret kommunen nå har frafalt, dvs. vilkåret om opparbeidelse av leke areal. Vi viser til vårt brev med supplerende merknader til klagen.

Vårt arbeid i saken ble utført i tidsrommet 26.10 til og med 01.11. Det bemerkes at vi ble engasjert og hadde innledende samtaler med tiltakshaver og hans rådgiver i starten av august, men dette er det ikke ført timer for.

Grunnet et ønske om å samkjøre alle de tre klagene fordelt med henholdsvis to klager/omgjøringsbegjæringer i Kjøyafaret 38, og da denne klagen knyttet til Kjøyafaret 42, ble begjæringene ikke innsendt før 10. november.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Til utarbeidelsen av dette brevet med supplerende merknader medgikk 7,75 timer arbeid, med en timesats på kr 2 900,- eks. mva. Totalt kr 22 475,- eks. mva. Kostnadene kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 28 093,75,- inkl. mva.

Bilag 1: Timeliste advokat Gudesen.

I tillegg har tiltakshaver hatt kostnader til bistand i klagesaken fra Fox Property AS. I faktura fra selskapet datert 21.11.2022, fremkommer at det er benyttet to timer til gjennomgang og vurdering av vilkår i vedtaket 03.07.2022, videre er det benyttet henholdsvis 7 timer konkret knyttet til vilkåret om lekeareal 06.07.2022, og videre to timer til gjennomgang av foreløpige tilbakemeldinger fra kommunen, samt dialog med tiltakshaver og undertegnede. Totalt er det tale om to timer.

Etter avklaringer med Fox Property AS er det orientert om at hovedvekten av arbeidet har vært fokusert på vilkåret om lekeplass, og dette arbeidet har vært direkte relevant for det videre arbeid utført av undertegnede. Med det utgangspunkt nedjusteres timeføringen 03.07.2022 til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42, og tilsvarende for timeføringen 11.08.2022, reduseres denne til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42.

Det fører til en tidsbruk på totalt 9 timer til en timesats på kr 1 490,- eks. mva. Totalt kr 13 410,- eks. mva.

Bilag 2: Faktura fra Fox Property AS, datert 21.11.2022.

Det bes derfor om dekning av totalt kr 35 885,- eks. mva. i direkte kostnader tiltakshaver har hatt for å få omgjort vedtaket. Beløpet kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 44 856,25,-.

For ordens skyld bemerker vi at nødvendighetsvilkåret i forvaltningsloven § 36 ikke åpner for noen vurdering av om det konkrete arbeidet har ført til omgjøringen av vedtaket, hvilket det kan være rom for å diskutere i denne saken der det virker som kommunen har snudd i saken før brevet fra undertegnede ble innsendt.

Det vises til SOMB-2019-5140:

> *«Den nærmere vurderingen av om utgiftene var nødvendige skal altså skje med utgangspunkt i velforeningens oppfatning av situasjonen. Slik kravet er fremmet, gjelder det utgifter velforeningen har hatt for å påklage den statlige reguleringsplanen til ombudsmannen. Sett fra medlemmene i velforeningens ståsted må det på bakgrunn av sakens kompleksitet og spesielle art ha fremstått som nødvendig å pådra seg utgifter blant annet til advokat/arkitekt for å avklare hvordan departementets vedtak kunne og burde angripes.»*

Uttalelsen kom med bakgrunn i departementets synspunkt om at de pådratte kostnadene ikke hadde ført til at vedtaket ble omgjort, og således ikke objektivt hadde vært nødvendige. Det er imidlertid en feil vurdering slik det ble påpekt, utgangspunktet er hvilke kostnader det er rimelig for tiltakshaver å pådra seg i denne saken.

Ettersom saken gjelder et ugyldig vilkår ved en tillatelse, anser vi det klart at kostnadene som er pådratt har vært rimelige, dette forsterkes også at vilkåret er stilt i flere andre tillatelser i samme nabolag, og undertegnede har vært engasjert for å påklage vilkårene på vegne av flere tiltakshavere. Samkjøringen av sakene har primært vært gjort av hensyn til å tilrettelegge for at kommunen kunne samkjøre de ulike klagesakene/omgjøringsbegjæringene.
For ordens skyld bemerker vi også at tiltakshaver har pådratt seg ytterligere kostnader til advokatbistand for å vurdere alternativer i form av jordskifte, dersom kommunen ikke ville omgjøre vilkårene. Disse kostnadene anser vi imidlertid ikke som omfattet av nødvendighetskriteriet og har derfor ikke fremsatt kostnadskrav knyttet til dette.

Det bes om at totalbeløpet på kr 44 856,25,-, utbetales til vår klientkonto, kontonummer 9046.12.30503. Innbetalingen bes merket «P3284».

Dersom dere har spørsmål til ovennevnte, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

Oslo, 21. februar 2023

post@asker.kommune.no
jeanette.bang@asker.kommune.no

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 30, 38, 42, 46 – Avklaring av vilkår

Det vises til kommunens brev av 9. februar.

I brevet vises det til tidligere brev gitt i sak S22/4047, der kommunen svarer ut spørsmålet om overtakelse og hvilken del av veien som skal opparbeides. Brevet er datert 22.12.2022. I deres brev av 9. februar besvarer dere imidlertid ikke de konkrete spørsmål som ble reist i e-post av 19. januar 2023, som ble sendt direkte til saksbehandler.

Med det utgangspunkt er det flere spørsmål som står ubesvart:

1. Kommunen er bedt om å kommentere at vilkår om opparbeidelse av den aktuelle veistrekningen allerede er stilt i byggesak for gbnr. 250/264 og 250/248. Fra tiltakshavers perspektiv legges det til grunn at opparbeidelsen fant sted ifbm. disse byggesakene, da også flyfoto synes å indikere at det har skjedd en opparbeidelse av veien i dette tidsrommet. Dersom vilkåret allerede er oppfylt i en tidligere byggesak legger vi til grunn at det vil frafalles i inneværende sak.
2. Overskjøting av offentlig regulert grunn må avklares/besvares med utgangspunkt i vedlagte arealkart. Det vises til vedlegg. Det forutsettes samtidig at kommunen tar til behandling innsigelsene knyttet til kommunens hjemmelsgrunnlag. Saken har nå ligget til behandling i svært lang tid.
3. I hvilket omfang den felles adkomstvei skal opparbeides må avklares geografisk og konkret i kart. Av særlig betydning er i hvilken grad gbnr. 250/319 blir berørt av vilkåret om opparbeidelse frem til og langs med tomten for gbnr. 250/318. Vi ber om en bekreftelse på hvorvidt vilkåret er oppfylt ved opparbeidelse frem til gbnr. 250/318. En opparbeidelse av adkomstvei videre inn på 250/319 går utenfor bnr. 318 sine tomtegrenser, og antas ikke forutsatt i vilkåret.

Vi bemerker at vi har forståelse for at de ulike klagene i de tilgrensende sakene kan skape uklare grenselinjer. Det bemerkes at ovennevnte problemstilling gjelder eiendommene i Kjøyafaret 30, 38, 42 og 46. Samtidig vil vi understreke at problemstillingene i hovedsak er identiske i de ulike sakene, men at deler av uklarheten er knyttet til at vilkårene er gitt ulik utforming og ordlyd i de ulike tillatelsene.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Det bes igjen om at kommunen ser mer enhetlig på sakskomplekset når spørsmålene svares ut.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FHARVIKT S**22/1332**	**GBNR 250/238** L**3772/23**	**09.02.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/1332**.

250/586 (tidl. 250/238) - Kjøyafaret 38 - Vedrørende vilkår etter pbl. § 18-1

Asker kommune viser til klage datert 13.10.2022 og 09.11.2022 vedrørende vilkår i tillatelse 22.09.2022 om opparbeidelse av offentlig regulert vei, jf. pbl. § 18-1.

Du ber i klagen om at vilkåret klargjøres nærmere. Tilsvarende vilkår er bl.a. satt i byggesak for Kjøyafaret 42, og kommunen har i den saken klargjort nærmere hva som ligger i vilkåret. Redegjørelsen følger vedlagt. Vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 38 må forstås på samme måte som vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 42.

Hjemmel for vilkåret er pbl. § 18-1. Det fremkommer direkte av bestemmelsen at veianlegg/grunn skal opparbeides og overdras vederlagsfritt til kommunen når det er ferdig. Det avholdes da en overtakelsesforretning. Veien skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og kommunens veinorm.

Dersom dere ønsker å opprettholde klagen over dette vilkåret ber vi om en tilbakemelding om dette, sammen med eventuelle ytterligere klageanførsler, innen tre uker.

Med vennlig hilsen

Fredrik Harvik Thoresen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Dalan Advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 OSLO

Kopi:
Asker og Bærum Boligutvikling AS, co/Fox Property AS, 1385 ASKER
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S**22/4047**	**GBNR 250/318** L**37612/22**	**22.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4047**.

250/318 Svar på spørsmål om vilkår - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi visert til mottatt henvendelse hvor det bes om en tilbakemelding på spørsmål til vilkår satt i rammetillatelse for tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter.

Henvendelse fra søker

> *«Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene.»*

Svar på henvendelse

Vedrørende «*overtakelse*»
Overtakelse i vilkåret refererer til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Hvilken del av veien skal opparbeides?
Det er tale om opparbeidelse av offentlig regulert vei fra avkjøring fra Astrid Skares vei til innkjøringen til privat regulert felles avkjørsel, markert i rødt i kart under.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Asker kommune

{ REF 26 }

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S22/1332	GBNR 250/238 L14563/22	25.05.2022

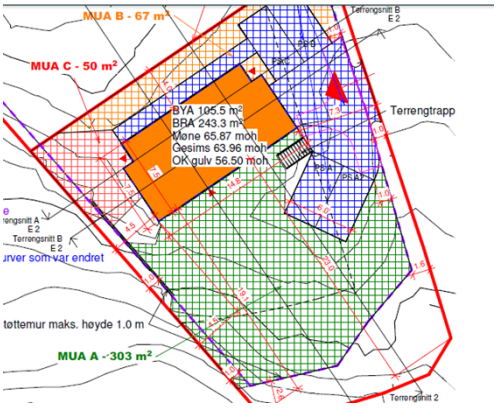
Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1332

250/238 - Ufullstendig søknad - Enebolig med 2 sekundærboliger
Kjøyafaret 38
Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligutvikling AS

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 12.04.2022 Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Mangler i søknaden

- **MUA**
  Tiltaket mangler MUA for Sekundærleilighetene. Det er krav i kommuneplanen til gode utearealer på bakken i sammenheng med boenheten.
  Utearealer til sekundærleilighetene ligger kronglete til. Den ene ligger i en skråning, og den andre ligger som en linje bak huset. Arealene skal tilfredsstille krav til opphold og lek. Dette ser ikke så lett ut her.
  En stor del av arealet fremgår til parkering må tomten. Tomten er på 700m^2 som er minstekravet i kommuneplanen, her er tomten sprengt med boenheter, parkeringsareal og bebyggelse slik at det ikke blir gode arealer igjen til MUA.



Kommuneplanen punkt 7.4 krever at hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

- **Enmannsbolig**
  Tiltaket anses ikke som en enebolig. En enebolig består av en hovedenhet. Her er sekundærleilighetene til sammen større enn eneboligen. Eneboligen er i tillegg lagt i kjelleretasjen (sokkeletasjen) som gir en følelse av at sekundærleilighetene er hovedenheten. Utformingen av boligen fremstår som 3 leiligheter.

- **Dispensasjon**
  Det er ikke tillat med 3 etasjer jf reguleringsplanen punkt 2.3. Dette bekreftes også i vedtak fra statsforvalter.
  Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

  Etter Teknisk forskrift 1987 som var gjeldene da reguleringen ble vedtatt, vil kun loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal unntas fra etasjeantall. Her er ikke dette tilfelle.

  Trygg byggegrunn:
  Vi kan se av NGUs løsmassekart at eiendommen består av usammenhengende eller tynn hav- og strandavsetning. Dette kan bety at det kan være utfordrende grunnforhold i området. Før kommunen ev kan innvilge en byggetillatelse for den aktuelle eiendommen, må det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er trygg jf. krav til byggetomta pbl. § 28-1.

  Det må sendes inne en rapport med vurderinger og anbefalinger av en fagkyndig på at byggegrunnen er trygg.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/1332 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker/3 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Kopi
Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligutvikling AS

Asker kommune

{ REF 26 }

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S22/1332	GBNR 250/238 L18584/22	24.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1332

250/238 - Ufullstendig søknad - Enebolig med 2 sekundærbolige
Kjøyafaret 38
Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligutvikling AS

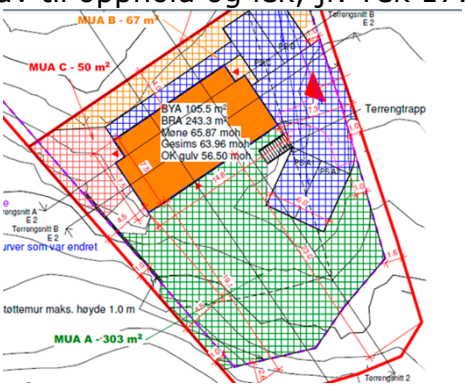
Vi viser til søknad om tiltak mottatt 07.04.2022 Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Det ble sendt ut et manglebrev den 25.05.2022, hvor det ble bedt om komplimenterende dokumentasjon på MUA, enmannsbolig, dispensasjon og trygg byggegrunn. Det har etter dette vært e-post korrespondanse med avklaringer. Vi har nå avklart dette internt og oppdaterer mangelbrevet, se under:

Mangler i søknaden

- **MUA**
  Det er avklart at så lenge dette er en søknad om et nytt tiltak og ikke bare en endring kan vi ikke legge tidligere søknad til grunn. Vi har hatt streng praksis på at utearealer skal være brukbare og av god kvalitet for brukerne av boenhetene. Det kommer tydeligere frem og er dokumentert at MUA ikke er optimale for alle boenhetene.

  Utearealer til sekundærleilighetene ligger kronglete til. Den ene ligger i en skråning, og den andre ligger som en linje bak huset. En stor del av tomten fremgår til parkering. Tomten er på 700m2 som er minstekravet i kommuneplanen, dette legger ekstra press på arealene som her gjør at det blir trangt og ugunstige for opphold og lek.
  Det må dokumenteres gode uteareal for alle boenhetene.
  Arealene skal også tilfredsstille krav til opphold og lek, jf. Tek 17.



Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

- **Dispensasjon**
  Det er ikke tillat med 3 etasjer, jf. reguleringsplanen punkt 2.3.

  Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

  Det er avklart internt og med avdeling for plan og juridisk at vi må bruke endringen av byggeforskriften 1988, fordi denne var gjeldene da reguleringsplanen ble vedtatt.

  Det står bland annet i grad av utnytting at for å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.

  Reguleringsplanen er vedtatt i 1991. Siste vedtatte endring av byggeforskriften ble vedtatt 21.12.1988. Denne anses å være gjeldene for eiendommen. Det foreligger ingen motstrid i veiledning eller i den norske standarden som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Gjeldene bestemmelser for etasjeantall (byggeforskriften vedtatt 21.12.1988).

- **Trygg byggegrunn**
  Rapporten for grunnforhold har mangler. Det er vist til forholdene på tomten, men det mangler vurderinger og konklusjon.

  Rapporten må inneholde hvilken tiltakskategori det omsøkte tiltaket er plassert i, og er det krav til uavhengig kontroll?

  Det må foreligge en klar og tydelig vurdering av området og stabiliteten i grunnen, det må også foreligge en klar og tydelig konklusjon med anbefalinger for fundamenteringen av byggene/byggverkene.

Vi kan se av NGUs løsmassekart at eiendommen består av usammenhengende eller tynn hav og strandavsetning. Dette kan bety at det kan være utfordrende grunnforhold i området. Før kommunen ev kan innvilge en byggetillatelse for den aktuelle eiendommen, må det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er trygg jf. krav til byggetomta pbl. § 28-1.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/1332 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker/3 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Kopi
Tiltakshaver

TEGNFORKLARING

BL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- B — BOLIGER
- BOLIG OG INDUSTRI/LAGER
- HYTTER
- FORRETN./KONTOR OG INDUSTRI
- FORRETNING/KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- A — ALMENNYTTIG FORMÅL
- INDUSTRI

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- (TRAFIKKOMRÅDER I SJØ)

4. FRIOMRÅDER
- F — PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM
- HØYSPENNINGSOMR.

6. SPESIALOMRÅDER
- FORNMINNE
- S — FRILUFTSOMRÅDE
- FRISIKTSO...

BL.§26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVK/ØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES NATUROMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYSKJERM
- BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

REGULERINGSPLAN FOR

ÅROS NORDRE

Kartblad RØYKEN 31.10.89

REVIDERT

REVISJONER: 6.2.91, 7.3.91, 22.3.91

DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 18.04.91 AB
STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV: ARCH UNO FOR RØYKEN KOMMUNE

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Røyken kommunestyre i møte den 18.04.91, i sak 24/91, egengodkjent denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser
Planen er inntegnet på dette kart som vedtatt av kommunestyret.

Røyken, den 13.12.1991
Målfrid Borge
ordfører
RØYKEN KOMMUNE

Reg.endr. d.04.05.00

Se mindre vesentlig reg.endr. d. 14.03-96

Reg.endr. 24.04.02 Sak 01/781

Se mindre vesentlig reg. endr. 31.03.98

S2 FERNE OMRÅDE GRAVHAUGEN
O1
S1 7.5daa
B1 11.0daa TU 20%
B2 87.1daa TU 20%
B3 50.4daa TU 20%
B4
B5 19.9daa TU 20%
B6 11.1daa TU 20%
B7 1.1daa TU 20%
I1 5.5daa TU 80%
I2 4.3daa TU 80%
A1 6.9daa TU 20%
O2 12.9daa TU 20%
O3 7.1daa TU 30%
F1
F2
F3 4.0daa
F4 1.4daa
L1
L2
L3
L4
L5
L6
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
VEG 6
VEG 7
VEG 8
Åroselva
Åsumveien
Hovveien

Saksnr.98/00082

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE, RØYKEN

Arkiv 504. 590-04

Plan datert 31.10-89,rev. 06.02-91, 07.03-91 og 22.03-91, egengodkjent av kommunestyret i sak 24/91 den 18.04-91.

22.07.1992. Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.1992.

§ 1
Generelt

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger B1 - B7.
- Offentlig bebyggelse 01 - 03
- Industri I1 - I2
- Allmennyttige formål A1

Spesialområde:
- Friluftsområde S1

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei

Friområder F1

§ 2
Felles bestemmelser

2.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene A1, O1, O2, I1 og I2, og der hvor utbygging omfatter flere eiendommer, kreves fremlagt bebyggelsesplan for området. Planen skal vise bygningene i sammenheng med den omkringliggende bebyggelse. For enklere byggesaker kan bygningsrådet fravike krav om bebyggelsesplan.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmurer, gjerder, parkering, av- og pålessing, lagerareal og den terrengmessige behandling skal angis på kartet.

2.3 Bygningen må ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m over eksisterende terreng.

2.4 Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge innenfor reguleringsområdet beregnes slik:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
Off.bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt.
Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bebygget flate.
Allmennyttig bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. 3 sitteplasser.

§ 3
Områder for boliger B1 - B7 og O2

3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max gesimshøyde satt til 7 m. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal.

3.3 Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter, bortsett fra områder hvor man har planlagt sammenkjedete hus i rekker eller tun. Utbygging av slike områder krever bebyggelsesplan.

§ 4
Områder for industri

4.1 I området skal det oppføres håndverks-, servicebedrifter og lettere industri.

4.2 Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innen området og se til at ulike typer tilpasses hverandre.

4.3 Tillatt bebygget areal er satt til max 50% av tomtens areal.

4.4 Tillatt tomteutnyttelse er satt til 80% av tomtearealet, inkl. lagring under tak.

4.5 Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lager.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 5
Områder for offentlig bebyggelse O1 - O3

5.1 Område O1 består av Frydenlund skole med tilliggende lærerboliger og idrettsplass. Det kan oppføres bygninger som har tilknytning til skolen og andre offentlige funksjoner.

5.2 I vestre del av område O2 skal det oppføres eldresenter. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Resten av tomten skal nyttes til trygdeboliger, barnehage og lignende.

5.3 Område O3 skal nyttes til offentlig tiltak. Allmenheten skal ha rett til adkomst langs Åroselva.

§ 6
Område for allmennyttig formål A1

6.1 Området A1 skal nyttes til samfunnshus og bedehus, samt tilhørende parkeringsareal. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 7
Områder for trafikkformål

7.1 I området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og bussoppstillingsplasser som vist i planen. Stigningsforhold, kurvatur og veibredder er angitt på plankartet.

§ 8
Friområder F1

8.1 Friområdet består av to soner:

- elveanløpet som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring og
- elvesonen som er arealet mellom elvesonen og riksvei 165.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.2 Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elveskråningen på min. 2 m bredde. Alle direkte utslipp skal avvikles i henhold til kommunale planer og bestemmelser.

Vedtatt av Røyken kommunestyre i møte 18.04.1991, sak 24/91.
Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.92.

Røyken, den 26.02.1998

ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Fra: Rolf King <rolki@online.no>
Sendt: 14. oktober 2022 09:53
Til: Postmottak Asker kommune; Preben Askø; sfovpost@statsforvalteren.no
Kopi: Erik Hagfors
Emne: Asker 250/586 (tidll 250/238) Kjøyafaret 38 merknader og innsigelse

Avd.: Asker Plan og Bygg 27.09.2022
Asker 250/586 Kjøyafaret 38 innsigelse og merknader til prosjekt.
Sender in innsigelse på nytt siden bilder som gi et godt forståelse på utfordring i trafikksikkerhet er fjernet i saks mappen? Det må bemerkes hvis Asker plan og bygg tillater denne prosjekt og Kjøyafaret 42 er det sannsynlig at andre utbyggere vil ønsker å bygge ut med det samme utnyttelse grad. Dette vil resultater i en nesten dobling av antal beboende i området og et vesentlig endring i trafikk mengde og stedes kvaliteter til fordel for utbyggere på bekostning av eksisterende beboende og miljø. Det påpekes at Nordre Åros vel har invitert Plan og bygg på befaring siden 2019 for å belyse utfordringer med hele Kjøyafaret og ikke bare stikkveien.

Fra: Rolf King <rolki@online.no>
Emne: Asker 250/586 innsigelse
Dato: 27. september 2022 kl. 10:59:24 CEST
Til: Postmottak Asker kommune <postmottak.asker.kommune@asker.kommune.no>, preben Askø <Pa@askoadvokat.no>
Kopi: ellenwiger@yahoo.no, Erik Hagfors <erik.hagfors@gmail.com>

Fra: Rolf King [rolki@online.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]; Preben Askø [Pa@askoadvokat.no] **Kopi:** ellenwiger@yahoo.no [ellenwiger@yahoo.no]
Sendt: 27.09.2022 11:34:28

Emne: Asker 250/586 (tidll 250/238) Kjøyafaret 38 merknader og innsigelse
Delegasjonssak 22/1849

Avd.: Asker Plan og Bygg 27.09.2022
Asker 250/586 Kjøyafaret 38 innsigelse og merknader til prosjekt.
Flere feil og mangler i tillatelse.

1. Ute område for leiligheter/boligen avviker vesentlig fra eksisterende eiendommer i størrelse og kvaliteter. Området på nordsiden og rundt søppelkasser osv. skal ikke beregnes som kvalitets arealer. Det skal tas høyde for sol forhold og parkering, søppelkontainere, skråninger skal ikke beregnes som kvalitets uteområder. Prosjekt har utvendig trapp som påvirke kvaliteten på ute omrade. Det stilles også krav til antall sol timer på ute arealer. I Kjøyafaret er eksisterende gjennomsnitt boenhet per tomt er 1,2 og disse har ca. 1072m2 tomt per boenhet og ca. 2,2 parkeringsplasser per boenhet. Dette er i sterk kontrast til de nye prosjektert boliger som har ca. 3,25 boenheter og bare ca. 238,5 m2 per boenhet og bare 1 parkeringsplass. Med andre ord ca. 4 ganger færre m2 per boenhet en det som er norm i området. (De 2 mannsboliger som det refereres til i tillatelsen har ca 599m2 per boenhet og 2 parkeringsplasser)
   I tillatelse gitt 23.09.2022 stiller kommunen krav til opparbeidelse av regulert lekeplassen . Hverken Asker Kommune eller Utbyggeren har vært i kontakt

med eieren av tomten. Anmodning fra Dalan Advokat om å bli fritatt for denne krav kan ikke gis. Det er klart i stride med §26. det siste ledd som sier at det i bolig- områder bør fastsettes tilstrekkelig lekeareal for bebyggelsens behov. Det er nettopp derfor denne lekeplass er med i reguleringsplanen.

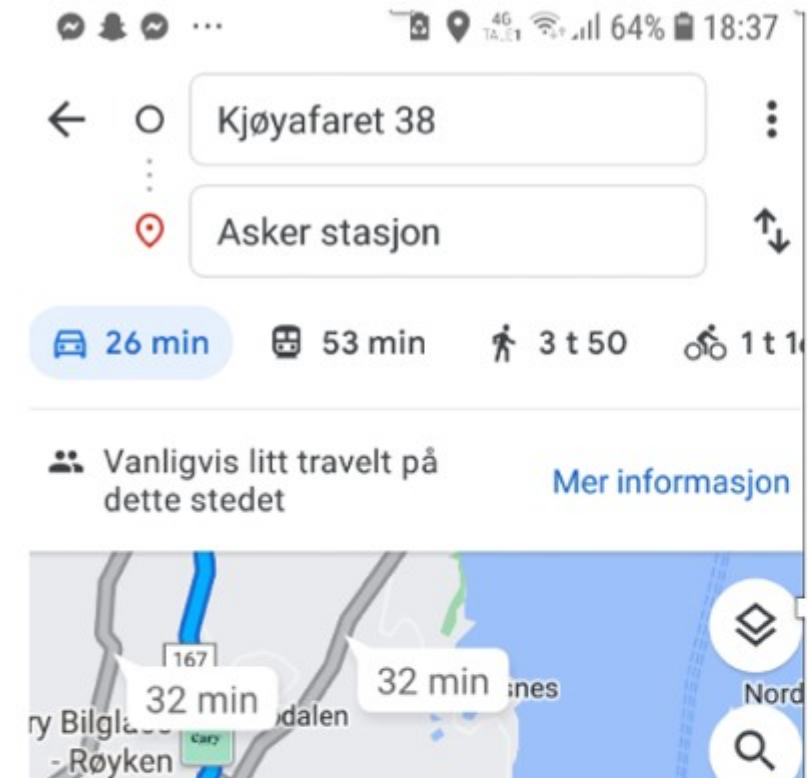
Utformingen av uteareal for barn og unge skal legges opp slik at det er god tilgjengelighet, trafikksikkerhet, adkomst, sikring mot støy, forurensing og annen helsefare. ***Dette gjelder alle utearealer barn bruker, ikke bare lekeplassene.:***

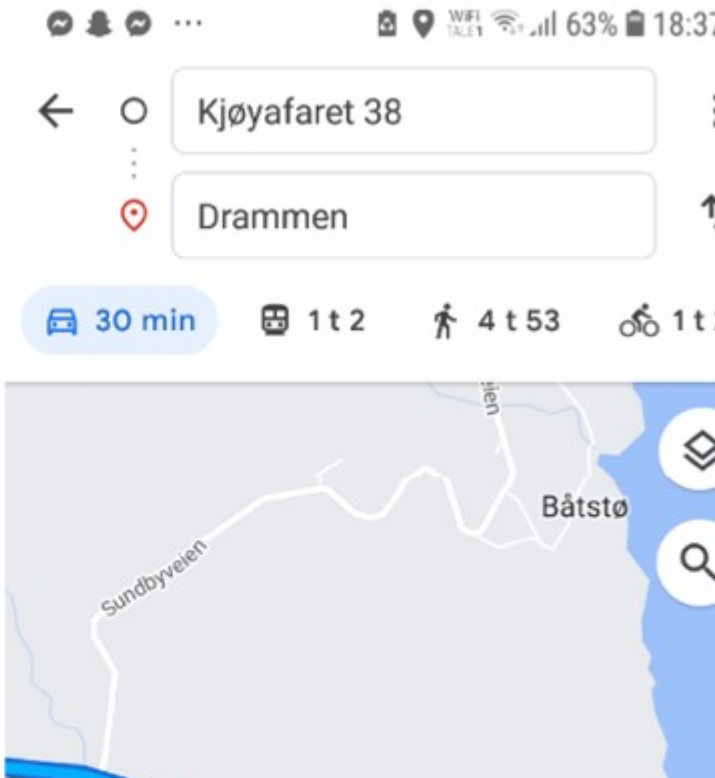
uten noen konsekvens utredning på kvaliteten på nærmiljø og oppvekst miljø uten denne lekeplass er heller ikke vurdert prosjekt iht. § 29. Det er heller ikke tatt høyde for krav til veikrysset skal har 20x20 meter friareal

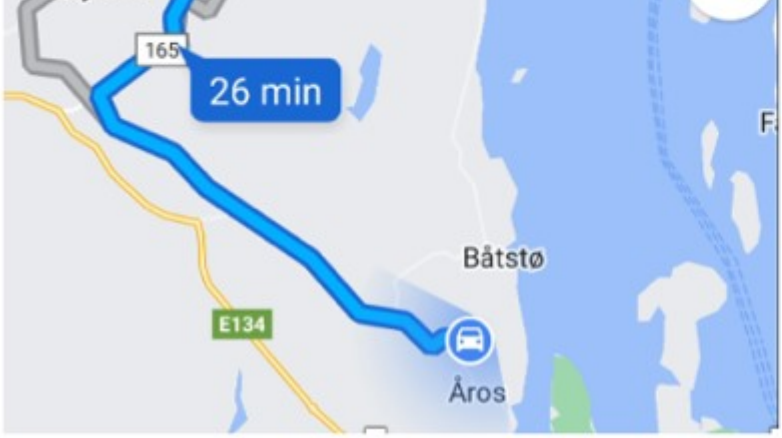
Kravet etter kommuneplanen anses således ikke oppfylt.

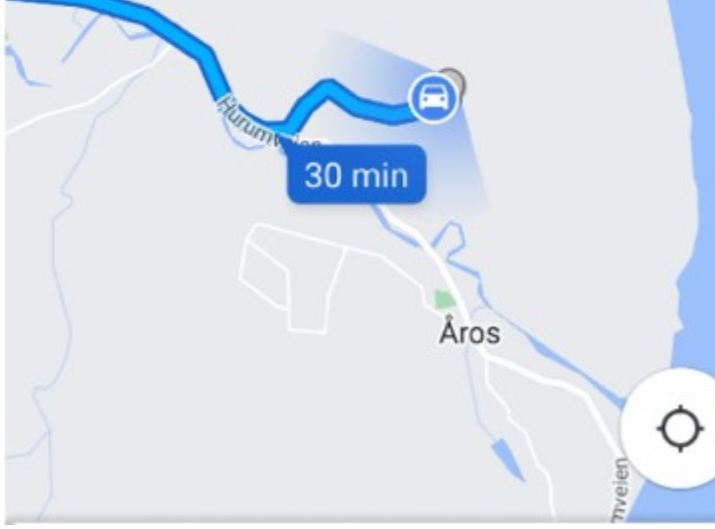
2. Trafikk sikkerhet i Kjøyafaret for skolebarn er absolutte ikke ivaretatt med kravene i tillatelsen. Krav til fri sikt ved veikryssene er ikke ivaretatt. Vellet har siden 2019 invitert Plan og bygg på befaring for å belyse problematikken rundt trafikk sikkerhet for skole barn. Desurten er det flere farlige snarveier som møte veien i ugunstig steder. Noe barn idag bruker sparksykkel/sykkel og kjøre i relativ høy fart i omradet Statsforfalteren pekte på nødvendighet av Hammerplass (snuplass) på enden av denne delen av stikkveien, dette er ikke satt som krav? Det er underlig at ikke kommunen har krevd nærmere dokumentasjon for dette, slik kommunen eksempelvis krevde fra Block Watne AS for bygging tilknyttet samme vei. Dette må kunne regnes som et brudd på forvaltningspraksis. Brøyte biler og renovasjonsbiler er avhengig av dette hvis det skal tillattes vesentlige fortetting i området. Dette krav fra Statsforvalteren kommer ikke fram i tillatelsen.

Det raskest veien til Asker, Slemmestad og Drammen er oftest å kjøre gjennom hele Kjøyafaret. Flere som har barn i barnehager og de som bo i det samme området hvor tillatelse er gitt benytte seg av dette. Bilder av rute anbefalt av google maps fra Kjøyafaret 38 til Asker og Drammen.









Fakta er at den raskeste veien til Asker, Drammen og Slemmestad er ved å kjøre gjennom hele Kjøyafaret og ikke kjøre ut/inn på syd-enden av veien.
I Tillatelse til tiltak står det: *veg og sikkerhet er vurdert av kommunen faglige organ for dette og er tilfredsstillende*. Jeg ba skriftlig om innsyn i dokumentasjon for denne vurderinga med kopi til advokat Preben Askø.
Kommentar fra Asker Plan og Bygg om vurdering av Trafikk sikkerhet. **250/238 (250/586)- Svar på - Ber om innsyn i dokumenter som ligger til grunn for trafikkvurdering**
Trafikksikkerhet i Kjøyafaret og veikryss er vurdert ut ifra tegninger innsendt. Det vil ogsa˚ bli stilt vilkår om at felles adkomstvei skal opparbeides, jf pbl.§ 18-2.
Det står i tillatelse at Trafikk forhold er vurdert av kommunens samferdselsavdeling og tidligere byggesaker og angår ikke denne eiendom som ikke benytter denne stikkveien.
Dette påstand er helt feil. 250/586 Kjøyafaret 38 har innkjøring fra stikkveien på de tegninger som kom med nabovarselet.
Med andre ord har alle bekymringer og innsigelse fra Nordre Åros vel og naboen blitt oversett og ikke vurdert. Tegninger innsendt fra utbygger kan ikke betraktes som en seriøs vurdering av trafikk sikkerhet av en vei i umiddelbart nærheten av både barnehage og skole.
På punkt. *Samferdsel skriver Aker Plan og bygg at veien er ca. 3m bred.* Dette er langt fra sannhet, ca. 50% av veien av Kjøyafaret er bare 2,5m bred uten møteplasser.. Det finnes ingen fornuftig forklaring på hvorfor de som skal bor i det området som ønskes vesentlig bolig fortetting i skal ikke kjører i begge retninger som de har rett til. Dette kommer til å forverre trafikk sikkerhet i et område hvor Vel styret har påpekt i flere år at de ønsker felles befaring for å vurdere situasjon uten noe respons.
Krav til fri sikt flere steder i et område med mange små barn som ferdes burde behandles seriøs. Prosjekt er godkjent med 1 til 1,5 meter mur mott veien. En mur med rekkverk på toppen på kommer ikke til å bedre fri sikt i svært farlig veikryss. Her har det ingen tegn til at veiens høydeprofil er vurdert. Muren må trekkes flere meter tilbake hvis krav til fri sikt skal overholdes i virkelighet og ikke bare på papir.

Etter vei- og gatenormen for Røyken kommune, vedtatt i 2011, skal veikrysset ha 20x20 meter friareal. I tillegg stilles det krav om sikt, stigning mv. Det er ikke mulig å se på tegningene om dette er oppfylt, eller om kommunen har vurdert dette. Imidlertid er dette et kryss i en bratt stigning, som gjør at krysset allerede er belagt med store siktproblemer og oppleves som meget farlig av nabolaget. Kommunedirektørens vurdering. *Adkomst Ny grunneiendom er fortsatt adkomst fra regulert privat vei som tar av fra offentlig regulert vei Kjøyafaret i syd.*

Det finnes ingen konsekvens utredninger eller trafikksikkerhets vurdering for denne beslutningen.

I Veileder fra Miljøverndepartement

Står det blant annet.:

1)*En effektiv planlegging forutsetter en tidlig kontakt og et godt samspill både med private lokale interesser og med statlige og fylkeskommunale organer under utarbeidingen av planene. Det er spesielt viktig å stimulere til medvirkning fra berørte og til offentlig debatt om planene før de endelig vedtas.* §2
Felles bestemmelser
1 Plankrav:
1.1 Bebyggelsesplan
I felt B1 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet og fellesareal FA3.
Planen skal vise:

- *§7* ***Trafikkområder***
- ***Gang- og sykkelveg (nr) ..... og veg.... må være ferdig anlagt før områdene***

B1, B2 og B3 tas i br uk.

1. **3.6.3. KONSEKVENSUTREDNINGER**

2. **Spesielt om lekeplasser**

3. Det vises til § 26 siste ledd som sier at det i bolig- områder bør fastsettes tilstrekkelig leke**a**real for bebyggelsens behov.

Utformingen av uteareal for barn og unge skal legges opp slik at det er god tilgjengelighet, trafikksikkerhet, adkomst, sikring mot støy, forurensing og annen helsefare. ***Dette gjelder alle utearealer barn bruker, ikke bare lekeplassene.:***

Det heller ikke uvanlig at utbygger sender søknad om endringstillatelse etter at byggingen er ferdigstilt. Dette medfører at kommunen ved å gi tillatelse nå enten senere må gi pålegg om riving, eller dispensasjon til lavere veistandard enn tidligere tillatt. Endringstillatelse bør ikke være aktuelt, og da oppfatter denne side det som et brudd på fvl. § 17 å ikke få saken bedre opplyst med tanke på mulighetene for å utbedre hele Kjøyafaret veistandarden.

Denne side antar derfor at ikke kravene er oppfylt.

3. Asker Plan og Bygg bruker Statsfovalterens omgjøring i tilsvarende tiltak for å forsvare tiltak som villamessig bebyggelse. Satsforvalteren har bare behandlet en side av saken. Advokat Preben Askø skal følge opp saken slik at alle de andre ca. Syv punker i innsigelse mot denne prosjekt blir behandlet iht loven. Det er ikke klart at denne kommer til å beholde betegnelse villamessig karakter tatt i betrakting alle sider av saken. Særlig. *Pbl. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurdering. I byggesaksbehandlingen må det derfor foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse.*

I realiteten må dette kunne omtales som tre leiligheter av ganske lik størrelse. Det er særlig 3 etg. som gjør at dette bygg kan ikke klassikeres som enebolig i denne nærmiljø.

Videre kommer reguleringsplanen for Åros Nordre av 1991 punkt 3.3 om villamessig karakter til anvendelse, som betyr ene- og tomannsboliger etter kommuneplanen § 2.3. Dette justeres nærmere i kommuneplanens punkt 6.17, ettersom byggetiltak skal opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området. i nærområdet er det hovedsakelig reelle eneboliger eller tomannsboliger.

Ettersom tomten ligger høyt i terrenget, vil også bygningsmassen få et langt større preg av en blokkbebyggelse enn enebolig. Dette kan ikke vurderes som villamessig eller i tråd med eksisterende bygninger. Det er særlige tomt størrelse og antall boenheter som skiller seg ut fra normen i nærmiljø. Og uten opparbeidelse av leke/felles området i reguleringsplannen kommer dette til å se ut som blokkleiligheter

Denne side anser det som er bygge søkt som en omgåelse av reglene om villamessig karakter. Bestemmelsen i kommuneplanens siste avsnitt under punkt 7.8.2, hvor det tillates tosekundærleilighet

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 oppstiller krav til vurderingen av visuelle kvaliteter. Det er særlig 3 etg som skiller seg vesentlig ut fra norsk byggeskikk og kan ikke ansees å ha relasjon til generell byggeskikk, norsk typehus, samtidsarkitektur, historisk arkitektur, eller noen annen form for gjenkjennelig bygningskomposisjon. Utvendig trapp til 3etg med enten boareal med takterrasse eller bod er ikke i trå med å skape trygg oppvekst miljøer for beboende. Skade og ulykker på trapper er velkjent og arkitekter og utbyggere som er opptatt av beboende trivsel og sikkerhet ungår disse så sånt det lar seg gjøre. Det ser ut

som utbygger legge til rette for ulovlig utnyttelse av 3 etg... Innvendig trapp burde begyntes hvis sikkerhet og trivsel til beboende skulle vekt legges og ivaretas. På grunn av høyden av huset i terreng vil denne løsning også gi et vesentlig innsyn i våres privat område.
Såkalt hybrid løsning med trapp til utvendig trapp til 3 etg. har ingenting med Norsk tradisjon å gjøre. Det en grov undervurdering av hvor farlig utvendige trapper er, til å med i Norsk Folke museum har nesten samtlige bygg innvendige trapper. (eller tak over). Dette løsning kan heller ikke kalles moderne hvor man er opptatt av trivsel og HMS.
Å gi tillatelse for seksjonering av disse leiligheter underbygning eller etter ferdigstilling av prosjekt er i strid med **pbl. § 29-**

5.Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 oppstiller krav til vurderingen av visuelle kvaliteter.
Det er flere feil påstander fremmet av utbyggere og andre i denne saken 1) *I nærheten av Åros Sentrum som er under utvikling.*
Det er lagt til rette i reguleringsplanen men prosjekt og finansiering er ikke på plass, det kan være mange år før prosjekt er gjennomført. Kontakt Kjetil Stakke for mere opplysninger.
2) *to nye grunneiendommer vil være en fordel i framtidig spleiselag for å for på plass nye utvidet vei, osv.*
Så lenge det gjelder bare en liten del av Kjøyafaret blir en fortetning i dette området en vesentlig forverring av trafikk sikkerhet i nærmiljø og vil har en negativ effekt for hele nærmiljø. Verken Asker Plan og Bygg eller statsforvalteren har vært på befaring med vel styret i Nordre Åros vel til tross for flere invitasjoner (siden 2019).
3) *tilsvarende deling er nylig gitt med positivt vedtakt på Kjøyafaret 38 og 40.*
Dette gjelder for en sak som var feil behandlet og er påklaget siden ikke alle siden ved saken vær behandlet iht. loven
4) Kommunedirektørens vurdering. *Adkomst Ny grunneiendom er fortsatt adkomst fra regulert privat vei som tar av fra offentlig regulert vei Kjøyafaret i syd.*
Det finnes ingen konsekvens utredninger eller trafikksikkerhets vurdering for denne beslutningen.
Vellet har plassert en skilt «Gjennomkjøring forbudt» på begge ender av veien. Til tross for dette benytter flere foreldre hele veien ved levering og henting av barna. Det er en Vellet har ingen myndighet til å handheve ***Gjennomkjøring Forbudt***. Vellet få heller ikke noe bistand fra offentlige etater.
Vellet har ved flere brev og innsigelser invitert Plan og Bygg på befaring mange ganger slik at etaten skal være klar over hvilken fare feil avgjørelser kan utsette skole barn i området for, også andre negative påvirkninger på nærmiljøet. Kommunen har også fått en oversikt over alle snarveier i området som barn benytter.
Fortetting i Åros er klart i stride med Norges vedtatt og politisk miljø målsetting iht. CO2 utslipp.
A) Veinett er ikke i stand til å håndtere dagens trafikk. Det er store køer på alle veier som brukes av pendler. Ved Heggedal, Vollen og mot Drammen. Det finnes ingen Planner om å utbedre disse veien i nær fremtiden.
B) Offentlig transport fra Åros er elendig og ikke vært forbedret i mange år.
C) En barnehage skal legges ned i nærområde i høst. (bygning skal brukes til utvidelse av skolen). Slik at nye innflytter og noen av de eksiterende brukere av barnehagen på Frydenlund må nå kjøre barna til barnehage i andre små byer.
D) Skole kapasitet er sprengt.
E) Det er mange andre steder som er bedre egnet til fortening hvor miljø avtrykk er vesentlig

mindre og oppvekst miljø og livskvaliteten kunne vært vesentlig bedre uten å være så avhenge av bil.
F) Tidsramme for det nye Åros senter er meget uklar.
G) Totalt mangel på miljø konsekvens utredning i forbindelse med fortetting i området.

Mvh Rolf King
27.09.2022

Fra: Erik Hagfors [erik.hagfors@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 07.10.2022 15:25:23
Emne: Tilsvar til byggesak
Vedlegg: 1 protest.pdf; 2protest.pdf; 3protest.pdf; 4protet.pdf

Hei
Vedlagt brev ang delegasjonsak 22/1849 Sak 22/1332 250/ 586 Kjøyafaret 38
Med vennlig hilsen
Erik Hagfors Kjøyafaret 48

Tilsvar til

Asker kommune

Fra Erik Hagfors

250/279 Kjøyafaret 48

Tilsvar til delegasjonssak 22/1849 Saksnr 22/1332

250/586 Kjøyafaret 38

Denne saken begynner å bli en farse! Saken ble på et tidlig tidspunkt sendt Statsforvalten som sa nei til huset!

Avgjørelsen var endelig og kunne ikke ankes!

Saken ble anket og etter 4 uker omgjorde Statsadvokaten sitt nei til ja! (Går det an å stole på Statadvokaten?)

Dermed fortsatte saken i Kommunen (2-3 år) hvor Kommunen har senere fått to forelegg for feil saksbehandling fra Statsforvalteren! Disse er godtatt og betalt av Kommunen.

Dermed har saken gått og gått inntil vi får en avklaring: Tillatelse til tiltak av 22.9.2022.

Vilkårene begynner med det «vesentligste»: Hvordan tomten skal beplantes!

Utbygger skal sikre trafikken til og fra byggeplass! (Det samme stod i tillatelsen til barnehagen like ved. Store lastebiler kjører og rygger i skole/ leke-veien og hvem skal være «politi»? Det er vellet som drifter veien Akkurat samme problem kommer til å skje ved Kjøyafaret 38!

Det står at veien langs byggetomten skal opparbeides langs byggetomten i henhold til Kommunens regulering, men den øvrige del av stikkveien /Kjøyafaret har kun en bredde ned mot 2,5 m!

Det kreves at felles lekeareal og veiutvidelse opparbeides i henhold til regulering og at nødvendig areal overlates vederlagsfritt til Kommunen. Skal Kommunen eie en stripe på siden av den private veien?

Eier av denne grunnen er meg og jeg vil aldri gi fra meg dette areal vederlagsfritt til kommunen for at noen utbyggere skal få ødelegge bomiljøet i Kjøyafaret! Veien er for øvrig privat, og skal veien bli «halvkommunal» ?

Bygget kan vanskelig betegne som småhusbebyggelse som er tilpasset bebyggelsen i Kjøyafaret. Det er ikke mange som finner noen likheter med den øvrige bebyggelse.

Nå har tredje etasje fått betegnelsen loft, men hvor lang tid tar det før det blir soverom med inngang fra balkongen ?

En del av «loftet» har blitt balkong, hvor de nye huseierne kan sitte i tredje etasje å skue ned på småhusene rundt. Det er mange tilsvarende «høyhus» som er planlagt i Kjøyafaret og det kan bli et helt nytt miljø når naboene sitter på tredje plan og ser bort til hverandre, med 8 meters avstand.

Hvordan blir tomteplassen? Det står at det skal være 300m2 - 100m2 uteplass pr boenhet + parkering og søppelplass. Hvordan få plass til dette på den delvis bratte tomten nr 38 ??? Det er ikke inntegnet på byggemeldingen.

Størrelsen på huset. Tomtestørrelsen kan ha en BYA på 177,8 m2 men leilighetene har BYA 198m2. Er det 20 m2 for mye?

Eiendommen har tinglyst veirett (som alle eiendommene i Kjøyafaret) men det gjelder kun bruken av grunden/tomten. Veianlegget er bygget og bekostet av vellet, NÅV. Det er heller ALDRI gitt tillatelse til bruk av veianlegget, og vellet har aldri fått nabovasel!

Det forlanges at alle utomhus arealer (lekeplass parkering og avfallsplass) opparbeides i henhold til utenomhusplanen. Men hvor er utenomhusplanen?

Konklusjon.:

Når Kommunen/ Kommunedirektøren tillater oppdeling av de gamle tomtene til småtomter på 700m2, for at utbygger skal få flest mulig boenheter, (og best mulig fortjeneste), må det avklares om det er mulig med så mange boenheter med de veiene som eksistere!

Når det etter 2-3 år kommer: «Tillatelse til tiltak» er det første krav til utbygger at det må være plan på hvordan «staudebedet» og vegetasjon blir. Er det helt glemt hvordan man skal kjøre til eiendommen?

Selve huset som er godkjent, kan vel på ingen måte kalles en enebolig med to sekundærboliger. Prøver man å finne ut hva en sekundærbolig er, er det flere tolkinger, men det som går igjen er at det er en ekstradel til primærboligen som kan leies ut! Da må det være primærdelen som er eier og uleier. (Av eneboligen)

Hvis sekundærboligen skal selges, må det da opprettes en nytt bruksnr? Dette blir så innviklet at vi må gå til en domstol for å få svar.

Da nr 40 ble bygget ble det gitt dispensasjon til bruk av veien og utbygger bekostet selv en utbedring og asfalt. Videre ble det gitt beskjed at ved ytterlige utbygging måtte veien utvides.

Glem denne gigant fortetningen og hold fortetningen på et normalt nivå. Da kan vi stort sett beholde vår gamle private veier.

Åros 01.10.2022

Erik Hagfors

Asker kommune – Samfunnsutvikling – Byggesak
Katrinåsveien 20
3440 Røyken

Ansvarlig advokat:
Preben Justin Askø
13.10.2022

KLAGE PÅ VEDTAK S22/1332 – 250/586 Tillatelse – Enebolig med to sekundærboliger Kjøyafaret 38

Undertegnede representerer Rolf King og Erik Hagfors. Det vises til vedtak i sak 22/1332 av 22.09.2022 med tre ukers klagefrist. Klagen er sendt rettidig.

Det har vært flere vedtak og påfølgende klager fra denne side tilknyttet det omsøkte prosjektet. Kommunen har opphevet tidligere vedtak, med bakgrunn i blant annet denne sides klager. Nå har kommunen på nytt gitt tillatelse til tiltak. Denne side velger å påpeke de grunnlagene som fortsatt ikke er ivaretatt, selv om dette er fremført i tidligere klager. Dette slik at statsforvalteren skal ha alle anførslene fra denne side. Det vises for øvrig til klage fra King av 27.09.2022.

King er eier av Kjøyafaret 36, nærmeste nabo på tomtens vestre side. Hagfors er eier av Kjøyafaret 48, nærmeste nabo på tomtens østre side over veien.

Det bes om at vedtaket omgjøres, eller at vedtaket oversendes statsforvalteren for overprøving.

Det bes om at saken vurderes samlet med kommunens vedtak S20/5557, som omhandler tomannsbolig med to sekundærenheter på «samme» eiendom. Klagebehandling i den saken er fortsatt pågående, og denne side har bedt om samlet vurdering i den saken også.

1. Gjeldende bestemmelser

Regulering av tomten følger av kommuneplan for Røyken 2015-27 og reguleringsplan for Åros Nordre fra 1991. Ved motstrid, skal kommuneplan gjelde foran reguleringsplan.

Bilag 1: Reguleringsplan Åros Nordre 1991
Bilag 2: Kommuneplan Røyken 2015-27

2. Antall etasjer i bygget

Etter TEK17 § 6-1 skal ett plan regnes som en etasje dersom den inneholder hoveddel. Dette samsvarer med reguleringsplanen. Ifølge «Grad av utnytting» (2014) fra KMD s. 43, regnes hoveddel som oppholdsrom. Eksempler utover stue er trimrom, isolert vinterhage mv.

Rommene på tredje plan er omtalt som sportsboder. Disse er tegnet med 12,5 m2 BRA per rom. Imidlertid ser det ut til at takvinduene gir ytterligere 1,5 m2 BRA. Det er også tilsynelatende over 25 m2 gulvareal med takhøyde på minst én meter og totalt 33 m2 gulvareal. Det er også tegnet en betydelig overflate med vinduer, både på vegg og i tak.

Det er vanskelig å se at rommene er ment til å være, eller vil brukes som sportsboder. For det første er det vanskelig å se kost/nytte-vurderingen av vinduer og størrelse. Det er videre vanskelig å se at den gjengse bruker vil bære sykler mv. opp de trappene for å plassere dem i disse rommene. Kommunen bør ikke legge til grunn at rommene er ment til å være, eller vil benyttes som sportsboder.

Slik rommene fremstår, bærer de langt mer preg av å være loftsstue eller isolert vinterhage. Som ovenfor nevnt, må dette regnes som oppholdsrom.

Bygget må derfor anses som omsøkt i tre etasjer, og er således i strid med reguleringsplanen

3. **Villamessig bebyggelse**

Reguleringsplanen for Åros Nordre av 1991 punkt 3.3 om villamessig karakter kommer til anvendelse, som betyr ene- og tomannsboliger etter kommuneplanen § 2.3. Denne side er ikke enig i at enhver bygning med tre enheter kommer innenfor definisjonen, bare fordi den ene enheten er noe større enn de øvrige to. Støtte for dette kan leses i vedtak fra statsforvalteren av 21.01.2022 i sak S20/5557, selv om dette siden ble omgjort. Det samme kan ses i mangelsbrev fra kommunen av 25.05.2022 i herværende sak.

Det fremstår heller ikke som at kommunen har vurdert begrepet opp mot kommuneplanens punkt 6.17, hvor det fremkommer at byggetiltak skal opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

I nærområdet er det hovedsakelig reelle eneboliger. Bygget i herværende sak må anses mer som en lav leilighetsblokk med tre omtrent like store leiligheter. Ettersom tomten ligger høyt i terrenget, vil også bygningsmassen få et langt større preg av en blokkbebyggelse enn en enebolig.

Arkitekt Kai Reaver har utarbeidet en arkitektfaglig tilbakemelding på blant annet det arkitektfaglige tilknyttet bygget i herværende sak. Som det følger av notatet, er det også store svakheter på dette grunnlaget, og Reaver gir sin tilslutning på at bygget ikke kan karakteriseres som villamessig. Statsforvalteren bes om å ta alle innsigelsene fra Reaver med i betraktning.

Bilag 3: Arkitektfaglig tilbakemelding 07.09.2021

Videre søker tiltakshaver i praksis om fradeling av en tomt med nettoareal på 1719 m2, hvor den sørlige parsellen på 712 m2 skal få en «enebolig» og den nordlige parsellen som etter fradeling skal utgjøre 1007 m2 i nettoareal er under behandling i sak S20/5557 skal få en

«tomannsbolig» med tilsvarende maksimering av utnyttelse.

I realiteten må «tomannsboligen» kunne omtales som fire leiligheter med relativt lik størrelse. «Enmannsboligen» må kunne omtales som tre leiligheter med relativt lik størrelse. Fradelingen av tomt er ikke gjennomført ennå, slik at i realiteten må dette regnes som to lavblokkhus med totalt sju enheter på en tomt med nettoareal på 1719 m2.

Dette leder til noen vurderinger opp mot reguleringsplan og kommuneplan. Dette gjelder eksempelvis kommuneplanenes punkt 3.2.2, 4.3 og 6.19 om bygging av flere enheter som denne side mener må gjelde.

På bakgrunn av dette, mener denne side at byggetiltaket ikke kan godkjennes med dagens utforming.

4. **Trafikksikkerhet veikryss**

Slik denne side oppfatter vedtaket, under vilkår for å kunne gi ferdigattest, så skal detaljplan for veianlegget være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse for byggetillatelsen gis. Det er i så fall positivt. Dersom dette er riktig oppfatning av vedtaket, nøyer jeg meg med å vise til klagen til King av 27.09.2022.

5. **Terreng utenomhus – areal som er netto**

Etter kommuneplanen § 7.4 skal uteoppholdsareal for bolig (MUA) være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Etter 7.8.3, skal MUA utgjøre 300 m2 for enebolig, med ytterligere 50 m2 per sekundær boenhet. Totalt kreves det derfor 400 m2 MUA i prosjektet.

I utenomhusplanen legges det til grunn et uteoppholdsareal på 402 m2. Kvantitativt oppfyller dette kravet, men det er vanskelig å se at det ikke vil være minst 2 m2 som ikke oppfyller kravene. Fra terrengsnittet er det lagt opp til hele arealet på hver side av bygget skal ha bratthet på 1:3. Langs vestsiden er det vanskeligere å se hvilken bratthet som er tegnet, men det fremstår som at det er tegnet ulent der også.

Kravet etter kommuneplanen anses således ikke oppfylt.

*****

Drammen, 13.10.2022

Med vennlig hilsen

Preben Justin Askø
Advokat

Kopimottakere:
Tiltakshaver
Rolf King
Erik Hagfors

Udaru A/S org nr 919333014
St Halvards gate 1D, 0192 Oslo

7.9.2021

S20/1505 Delegasjonssak: 21/1867

Arkitektfaglig tilbakemelding 250/238 Tillatelse til tiltak - Enebolig med to sekundærboliger Kjøyafaret 38

Vår tilbakemelding gjelder i hovedsak to punkter. Punkt 1 omhandler manglende utredning av §29.2 visuelle kvaliteter i tiltaket. Punkt 2 omhandler omprosjektering av tiltaket for å imøtekomme krav til maksimumsstørrelse på sekundære boenheter.

1.Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 oppstiller krav til vurderingen av visuelle kvaliteter.

Pbl. § 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Det betyr at ett og samme hus kan være akseptabelt i et utbyggingsmiljø, men må avslås i et annet. Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkes med tanke på tiltakets størrelse og synlighet. Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses hen til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargevalg.

Pbl. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurdering. I byggesaksbehandlingen må det derfor foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket kan ikke synes å være utredet etter pbl § 29-2 Visuelle kvaliteter. Det fremkommer ikke av rammetillatelse på hvilket grunnlag § 29-2 er behandlet og på hvilken faglige vurdering tiltaket ansees som tilfredsstillende etter § 29-2. Tiltakets utforming har etter vår mening hverken gode visuelle kvaliteter i seg selv, eller i forhold til omgivelsene. Dette mener vi gir tilstrekkelig grunn til klage på rammetillatelse.

Vår vurdering av pbl. § 29-2 del 1 *gode visuelle kvaliteter i seg selv*

Tiltaket skal etter pbl både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Rammetillatelse har tilsynelatende ikke behandlet dette. Med gode visuelle kvaliteter i seg selv menes tiltakets arkitektoniske utformning i bred forstand. Tiltakets arkitektoniske utformning er her en blanding av ulike stilarter og bygningselementer mer eller mindre tilfeldig satt sammen. Det er utvendig trapp som forholder seg delvis langs fasade og delvis innover og utover i fasadeliv som er direkte visuelt forstyrrende og kan ikke ansees å ha relasjon til generell byggeskikk, norsk typehus, samtidsarkitektur, historisk arkitektur, eller noen annen form for gjenkjennelig bygningskomposisjon.

Vår vurdering av pbl. § 29-2 del 2 *gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene*

Med gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene menes tiltakets forhold til andre tiltak og omkringliggende bebyggelse og tomt. Rammetillatelse har tilsynelatende ikke behandlet dette heller. Etter vår mening er ikke tiltaket utformet med hensyn til omgivelsene. Prosjektets utforming minner lite om gjenkjennelig byggeskikk i Åros, som består i hovedsak av enkeltstående eneboliger og tomannsboliger med skråtak og trepanel på større tomt. Etter vår kjennskap er det ingen utvendige trapper over flere etasjer i Åros slik tiltaket foreslår. Etter vår kjennskap er det ingen utvendige trapper over flere etasjer i forlengelse av såkalt villamessig bebyggelse.

2. Omprosjektering av sekundærboenheter.

I rammetillatelse skriver kommunen at tiltaket er nå omprosjektert slik at sekundærboenhetene er redusert i størrelse og imøtekommer kommuneplanens krav om maksimalt 60 m2 pr. enhet. Slik vi kan se innebærer omprosjekteringen egentlig bare at BRA er tatt ut av beregningen som følge av takhøydeendringer for å presse taket nedover for å unnslippe BRA-regnskapet. I følge DiBK er kravet at dersom taket skråner, skal du legge til 0,6 meter til siden fra punktet hvor takhøyden er nøyaktig 1,9 meter. Dette gjelder også der det er gjort takoppbygg. Dette er tilsynelatende ikke blitt gjort i dette arealregnskapet som kun måler fra 1,9 meter, jmf snittegning i rammesøknaden. For ordens skyld kan man sammenligne streken som er indikert i snittet som omfavner hele vindusbredden i 0,6m-feltet som er kuttet i BRA-delen av plantegningen. Vi mener her at det er såpass feiltegnet at kommunen bør stille krav til uavhengig kontroll av arkitekturprosjekteringen ettersom tegningsgrunnlaget virker å være manglende utredet og BRA-regnskapet ikke virker å være riktig utført og dette var selve grunnlaget for opphevelse av tidligere rammetillatelse jmf. klagesak.

Konklusjon

Vår foreløpig analyse av saken gir oss grunn til bekymring vedrørende tiltaket. Saken har flere mangler. Vi mener at oppdragsgiver ved Rolf King har vesentlig grunn til å klage på rammetillatelse gitt av tiltaket.

Kai Reaver

Arkitekt M.Arch II MNAL
Daglig leder
Udaru A/S

Saksnr.98/00082

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE, RØYKEN

Arkiv 504. 590-04

Plan datert 31.10-89,rev. 06.02-91, 07.03-91 og 22.03-91, egengodkjent av kommunestyret i sak 24/91 den 18.04-91.

22.07.1992. Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.1992.

§ 1
Generelt

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger B1 - B7.
- Offentlig bebyggelse 01 - 03
- Industri I1 - I2
- Allmennyttige formål A1

Spesialområde:
- Friluftsområde S1

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei

Friområder F1

§ 2
Felles bestemmelser

2.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene A1, O1, O2, I1 og I2, og der hvor utbygging omfatter flere eiendommer, kreves fremlagt bebyggelsesplan for området. Planen skal vise bygningene i sammenheng med den omkringliggende bebyggelse. For enklere byggesaker kan bygningsrådet fravike krav om bebyggelsesplan.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmurer, gjerder, parkering, av- og pålessing, lagerareal og den terrengmessige behandling skal angis på kartet.

2.3 Bygningen må ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m over eksisterende terreng.

2.4 Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge innenfor reguleringsområdet beregnes slik:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
Off.bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt.
Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bebygget flate.
Allmennyttig bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. 3 sitteplasser.

§ 3
Områder for boliger B1 - B7 og O2

3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max gesimshøyde satt til 7 m. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal.

3.3 Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter, bortsett fra områder hvor man har planlagt sammenkjedete hus i rekker eller tun. Utbygging av slike områder krever bebyggelsesplan.

§ 4
Områder for industri

4.1 I området skal det oppføres håndverks-, servicebedrifter og lettere industri.

4.2 Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innen området og se til at ulike typer tilpasses hverandre.

4.3 Tillatt bebygget areal er satt til max 50% av tomtens areal.

4.4 Tillatt tomteutnyttelse er satt til 80% av tomtearealet, inkl. lagring under tak.

4.5 Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lager.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 5
Områder for offentlig bebyggelse O1 - O3

5.1 Område O1 består av Frydenlund skole med tilliggende lærerboliger og idrettsplass. Det kan oppføres bygninger som har tilknytning til skolen og andre offentlige funksjoner.

5.2 I vestre del av område O2 skal det oppføres eldresenter. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Resten av tomten skal nyttes til trygdeboliger, barnehage og lignende.

5.3 Område O3 skal nyttes til offentlig tiltak. Allmenheten skal ha rett til adkomst langs Åroselva.

§ 6
Område for allmennyttig formål A1

6.1 Området A1 skal nyttes til samfunnshus og bedehus, samt tilhørende parkeringsareal. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 7
Områder for trafikkformål

7.1 I området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og bussoppstillingsplasser som vist i planen. Stigningsforhold, kurvatur og veibredder er angitt på plankartet.

§ 8
Friområder F1

8.1 Friområdet består av to soner:

- elveanløpet som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring og
- elvesonen som er arealet mellom elvesonen og riksvei 165.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.2 Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elveskråningen på min. 2 m bredde. Alle direkte utslipp skal avvikles i henhold til kommunale planer og bestemmelser.

Vedtatt av Røyken kommunestyre i møte 18.04.1991, sak 24/91.
Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.92.

Røyken, den 26.02.1998

ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtak i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018

Innholdsfortegnelse

§ 1 Hensikt....3

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 3

GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)....4

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)....5

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)....5

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9) 7

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **12**

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....12

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 17

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....18

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 19

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....20

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 20

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)....21

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)....21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfallsplass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum – Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).

- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m^2 kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m^2 der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m^2 for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF

For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)

§ 4.1 Parter

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning

Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale

Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)

§ 5.1 Tekniske anlegg

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belysningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. §11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. §11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. §11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. §11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

§ 5.11 Annen fare H390
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730
Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)
§ 6.1 Barn og unge
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging
Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy
6.4.1 Generelt
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad
Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet
Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare
I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane
Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering
Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme
Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg
Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belysningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter
Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming
Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner
Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark
Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep
6.23.1 Terrengendringer
Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering
Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm
Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone
6.27.1 Byggeforbud i strandsonen
Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.
Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring
Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag
Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)
§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse
Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:
- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling
7.2.1 Sone A
Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m^2 skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m^2 skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer i § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av
§ 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av
§ 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomta der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak

eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til leke areal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m^2, ev. 2 x min. 2 500 m^2. Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 1 000 m^2 for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Ved regulering av områder i kategori B1a skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.8.4 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m^2 for eneboligtomter og 1 500 m^2 for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)
Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.9.4 Leke areal
Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leke areal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering
Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2
7.10.1 Utnyttelse og høyde
Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)
Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m^2 MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Leke areal
Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leke areal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering
For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Ved regulering av områder i kategori B3 skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m^2 MUA per boenhet. 50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m^2 privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m^2 lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m^2 MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m^2 BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m^2 BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m^2 tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områdereguleringsplan for Slemmestad og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket P.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningssentre

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N.**

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m^2 BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m^2. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m^2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)
§ 15.1 Småbåthavn
Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)
§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530
Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710
Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Boliger i Kjøyafaret , tomt størrelse og parkerings plasser per boenhet.

Kjøyavn. nr.	Etternavn	Fornavn	Mobil/tlf	Mailadr.	Boenheter per tomt	Tomt	Parkeringsplass per boenhet
				Eksisterende boliger	**1,2**	**1072m2 per boenhet**	**Ca.2,2 per boenhet**
				Prosjektert leiligheter	**3,25**	**238,5 per boenhet**	1 per boenhet
1	Liseth & Evensen	Inger-Lise & Freddy	31286410		1	Ca. 893	3
5	Gro Fløystad		92606110	gro.floistad@gmail.com	1	Ca.715	2
7	Zippel	Anke og Nils	40606202	ankezehezippel@gmx.de	1	Ca.2374	4
8	Blomhoff Johansen	Kristoffer	94804021	blomhoffbygg@outlook.com	1 pluss hybelleilighet	Ca.899	4
9	Haugan	Truls	31288841	reiulf-h@online.no	1	Ca 1499	3
10	Manford	Anders	45288867	Anders@rodbysetra.no	1	Ca.922	3
11	Eriksen	Vidar W.	48037745		2	Ca.1725	3
12	Aune & Wasmuth	Lotta & Jan Fredrik	31286043	j-wasm@online.no	1	Ca.2176	2
13	Lunde	Knut	93496427	knlunde3@online.no	1	2047	3
14	Lunde	Ajna & Tommy	91641435 91338067	ajna_tommy@hotmail.com	1	Ca.906	1
15	Wiger	Ellen & Inge	41579149	ellenwiger@yahoo.no	1	Ca.2125	3
16	Karlsen	Arne	90186929	arnjkarl@online.no	1	Ca.1362	3
17					1 pluss hybelleilighet	Ca.970	4
18	Anne Gette				1	Ca.1694	3
19A					1/2 mannsbolig	Del av 2399. (599,75)	3

Boliger i Kjøyafaret , tomt størrelse og parkerings plasser per boenhet.

19B	Mena Christie	Zaharara Chris	95085584	zaharara@icloud.com	1/2 mannsbolig	Del av 2399. (599,75)	3
20	Kviserud	Hanne	31285572	Hanne.kviserud@live.no	1	Ca.779	2
21A					1/2 mannsbolig	Del av 2399 (599,75)	3
21B					1/2 mannsbolig	Del av 2399 (599,75)	3
22	Wang	Michael	90646246	mwang3474@gmail.com	1 pluss hybelleilighet	Ca.753	3
23	Emanuelsen	Knut	95152465	1944muse@gmail.com	1	Ca.861	2
24	Svendsen	Gerd & Arild	47271150	arild-sv@online.no	1 pluss hybelleilighet	Ca.3884	3
26	Løkkeberg	Alma	91155582	a-loekke@online.no	1	Ca 1330	2
28	Salomonsen	Jan-Egil			1		1
30	Andersen	Hans Arild	90929395 99694118	hansarild1@hotmail.com	1	Hytte	1
32	Falang	Bente	31280943	bente.falang@pretect.no	1	Ca.2025	3
34	Skogbrott	Anne Grethe & Steinar	45679200	bxteam@online.no	1 pluss 2 hybelleilighet	Ca.2050	6
36	King	Maywen & Rolf	48109517	rolki@online.no	1	Ca.1700	3
38				Prosjektert leiligheter	3 leiligheter	Ca.700m	3
38				Prosjektert leiligheter	4 leiligheter	Ca 1000	4
40	Hans Arild				1	CA.1247	4
42							
44	Hansen	Tore L. & Turid	90133930 92047920	torelhansen@hotmail.com	1	Ca.2285	3
46				Prosjektert leiligheter	3 leiligheter	Ca.700	3
46				Prosjektert leiligheter	3 leiligheter	Ca.700	3
48	Hagfors	Erik	41233020	erik.hagfors@gmail.com	1	Ca. 3772	3
50	Osland	Svein A.	90189120	svein.osland@getmail.no	1	Ca.1266	2

Boliger i Kjøyafaret , tomt størrelse og parkerings plasser per boenhet.

52	Kristiansen	Petter	40602772	petterk85@gmail.com			
Fiolveien 11	Lia	Stein Hugo	31288270		1	Ca.1156	2

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 6. juni 2022 23:36
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Kopi: Pål Gude Gudesen; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski
Emne: SV: 22/1332 - ber om status
Vedlegg: Dokumentasjon av grunnforhold for Kjøyafaret 38, gbnr.pdf

Hei igjen Charlotte og vel overstått Pinse helg. ☺

Jeg refererer kun til hva jeg har registrert fra tilskuerbenken på NKF sine landsseminarer at tidligere byggningsjef har vist til at Asker saksbehandleren utviser en enhetlig saksbehandling i tråd med føringene i disse PP som ble gått igjennom. Den eneste måten å sikte enhetlig saksbehandling vedrørende disse komplekse og innfølte temaene er vel å ha det implementert i KS systemet og deretter i Sjekklister?
Ellers blir det jo igjen opp til hver saksbehandler å finne ut og tolke dette på nytt.

Uansett, jeg skal ikke legge meg opp i de interne forhold i byggesak etter sammenslåingen, selv om jeg selv er tidligere byggesaksbehandler ☺

Vedrørende Grunnforhold, har jeg sett igjennom innsynet og det ble som sagt avklart tidlig, i prosessen, da det er store deler fjell i dagen og saksbehandler mener jeg selv har vært der ute på befaring og sett på eiendommen og vegen, samt øvrige forhold, slik jeg har forstått historikken.

Saken er: det foreligger to rammetillatelser på eiendommen hvor ansvarlig søker og kommunen i 2020/2021 vedtak ikke har krev rapport for grunnforholdene.

Gjerdrum saken var også ett faktum i denne tidsperioden.

Det påpekes at sak 10, § 11-4 definerer følgende:
«Områder avmerket på aktsomhetskart mv. må utredes nærmere av fagkyndig før ansvarlig søker eventuelt kan bekrefte i søknaden at tilstrekkelig sikkerhet foreligger».
Ansvarlig søker kan i utgangspunktet kan vurdere at tilstrekkelig sikkerhet foreligger for Rammetillatelse for tiltak etablert og fundamentert på fjell, der den tidligere grunnmuren for revet tiltak også var oppført.

Ansvarlig søker tillater seg og vedlegge dokumentasjon av grunnforholdene og foreslår at videre tverrfaglig prosjektering av grunnforhold tas før IG av ansvarsområdet PRO konstruksjon sikkerhet:

Følgende framgår av ansvarsgrunnlaget*: «Oppgaven omfatter dimensjonering av bærende elementer ved bruk av enkle beregninger eller tabeller, ved gode grunnforhold og standardlaster».*
Hvis kommunen er av en annen oppfatting og har hjemme for sitt krav, vil vi følgelig innhente rapport, for ny rammetillatelse, med samme plassering.

Denne tilbakemelding bes om snarest mulig, etter de har fått sett på oversendt dokumentasjon som ligger til grunn for Ansvarlig søkers vurdering av de to øvrige rammetillatelsene på eiendommen, samt denne søknad.

Av hensyn til at saken har en lang historikk og tiltakshaver har en gyldig rammetillatelse fra 2020, og omsøkt ny søknad med identisk plassering bes det en om snarlig tilbakemelding på alle forhold som herved er redegjort for i samtlige e-poster siden manglebrevet og en utkvittering for redegjørelsene fra Fox Property i forhold til manglebrevet.

Kost sagt etter Fox Property sitt skjønn skal kommunen i denne sak, kun vurdere senking av bygget, og de nye planløsningene, da MUA, parkering og kjøreareal og byggets plassering er identisk, men senket med kjeller. Kommunen kan derfor i vedtaket slutte seg til vurderinger gjort i tidligere rammetillatelse og kun vurdere kjeller og reviderte planløsninger internt i bygget. ☺

Ha en riktig god uke ☺

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 1. juni 2022 11:26
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Takk for raskt svar Mikkel

Jeg blir mer og mer kjent med saken, den har pågått lenge ser jeg. Kommer fra Geelong i Melbourne, der hadde vi ikke disse rutinene kan du si.

Jeg fikk svar fra min leder og leder på plan ang dette med veileder for grad av utnytting og forskrifter, de hadde ikke hørt om at dette var noe som kommunene var pålagt å ha i sine sjekklister. Har du noe skriftlig på dette? De er helt enige i at dette er en veileder som du sier.

Flott jeg legge dine svar inn i saken. Når det gjelder byggegrunn er det kommet nye rutiner etter rase i Gjerdrum på sikker byggegrunn. Vi har fått beskjed om å be om rapport om tomten ligger i området med mulig marineleire. Dersom dette var vurdert tidligere, kan du sende meg vurderingene?

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 1. juni 2022 00:10
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Tenk hvis alle saksbehandlere hadde vært som deg, hold på den tilnærmingen og holdningen Charlotte.

Hvilken kommunen kommer du fra tidligere?

Vedrørende manglebrevet:

1. **MUA:**
   Til saksbehandlers orientering har MUA vært nøye vurdert i både delesaken, med sol og skyggediagram med bebyggelsen, da byggesaken ble fremmet sammen med delesaken for å få en enhetlig behandling på tvers av plan og bygg. Det foreligger i dag en godkjent Rammetillatelse datert 23.12.2020 som du sikkert er kjent med i ESA.
   Det bes om en enhetlig saksbehandling og at saksbehandlingen ikke endrer seg med saksbehandler. Den godkjente utomhusplanen med godkjent MUA er tilnærmet identisk den som herved er fremmet. Den største endringen er at bygget er senket ned i terrenget med tilsvarende plassering. Dette medfører at sekundærboligene får direkte adgang til terreng med de respektive MUA.
   Vi foreslår som tidligere saksbehandler også ønskes seg at MUA for enhetene ikke låses, men at samlet MUA for hovedbruksenhetene og sekundærboligene ligger under ett. Vår intensjon er å følge dette opp i seksjoneringen. Kommuneplanens bestemmelser og ordlyd vedrørende MUA § 7.4 og 7.8.3 er ikke en ordlyd som spesifikt låser den enkelte enhet med sine krav til MUA for hovedbruksenhet og sekundærboligen, den påpeker kun antall m2 for sekundærbolig og hovedbruksenheten. Videre påpekes det at bestemmelsen rettslig sett er noe svekket, da den åpner med: «ved regulering». Vi har derfor tillat oss å vedlegge ny MUA plan med alt MUA samlet innenfor rammene som allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse for enebolig med to sekundærleiligheter.

   Fox Property er av den oppfatting at denne endring faktisk bedrer tilgangen og tilgjengeligheten for sekundærboligene sin MUA. Hovedbruksenheten har sine naturlige tilkomster direkte til MUA. Ok gulv var 57,4 og møne 66,25 i godkjent rammetillatelse og er i denne søknad redusert til Ok gulv 56.49 og møne 65,87 m.o.h. Vedrørende terrenginngrep for adkomst og biloppstillingsplasser er disse allerede vurdert i delesaken for adkomst og i byggesaken for gjeldende rammetillatelse for bygget med plate på mark.

   Det bes derfor om at kommunen tar sine opprinnelige vurderinger til orientering og utviser en enhetlig saksbehandling i forhold til deres tilnærming til MUA og legger denne til grunn for ny søknad om rammetillatelse. ☺
   For ordenskyld legger vi ved nytt sol og skyggediagram for omsøkt lavere tiltak.

2. Kommunen skriver som følger:
   «Enmannsbolig Tiltaket anses ikke som en enebolig. En enebolig består av en hovedenhet. Her er sekundærleilighetene til sammen større enn eneboligen. Eneboligen er i tillegg lagt i kjelleretasjen (sokkeletasjen) som gir en følelse av at sekundærleilighetene er hovedenheten. Utformingen av boligen fremstår som 3 leiligheter»

   Denne vurderingen er også allerede gjort i gjeldende rammetillatelse hvor tiltaket er prosjektert spesifikt etter positiv hjemme i kommuneplanen § 7.8.2 som har positiv hjemmel for to stk. sekundærboliger på inntil 60 m2, i tillegg til hovedbruksenheten. Det er ingen rettslige krav til hovedbruksenhetens utforming i kommuneplanen. Undertegnede er kjent med at det foreligger samtlige byggetillatelser hvor differansen mellom sekundærboligen og hovedbruksenheten er helt nede i 5 m2, hvor sportsboden til hovedbruksenheten er plassert vegg i vegg med sekundærboligen og hovedbruksenhetens areal da er 5 m2 BRA større enn sekundærboligen. Dette er tidligere Røyken kommune sine saksbehandlere god kjent med, og om nødvendig kan vi framlegg disse vedtak. Det syntes ikke nødvendig i denne omgang, da saken gjelder ny søknad hvor enhetenes utforming allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse.

3. Dispensasjon for etasjer. Det henvises til redegjørelse 27.05.2022 i saken, og at statsforvalter har varslet omgjøring av sitt eget vedtak for sak: 20/5557. (se vedlegg).

4. **Trygg byggegrunn:** Det bes igjen om at kommunen legger til grunn de vurderinger som her er gjort i delesaken og gjeldende rammetillatelse. Ansvarlig søker og Asker kommune har i forbindelse med de tidligere saksbehandlingene i samråd kommet fram til at dette ikke er nødvendig. Dette da det er fjell opp av dagen og det omsøkte tiltak plasseres der revet bebyggelse tidligere lå, med fjell opp av dagen. Det påpekes at omsøkt plassering er den samme som gjeldende rammetillatelse, men med en lavere kotehøyde. Fox Property anmoder av de overnevnte grunner om en enhetlig behandling av denne sak. Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers vurderinger i saken som skal legges til grunn for kommunens saksbehandling.

Det bes om at overstående redegjørelse legges til grunn for videre behandling, sett i lys av det faktum at omsøkt tiltak er samme plassering, MUA adkomst, parkering og størrelse på eneboligens hovedbruksenhet og sekundærboligene. Nytt tiltak for lavere kotehøyder og lavere gjennomsnittshøyder og kan anses som en fordel for naboer.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 30. mai 2022 08:43
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hmm… dette er nytt for meg, men du har sikkert rett. Jeg skal høre med avdelingen her.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 14:34
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei og takk for raskt svar, men dette stemmer ikke, Norsk kommunalteknisk forening, hvor daværende leder Elisabeth Kynbråten og X plan og bygningssjef i Asker kommune, i person selv har undervist og utarbeidet en veileder for hele landets kommuner på bakgrunn av en bred tolkning av daværende fylkesmannens avgjørelser på dette punkt, for å legge til rette for en enhetlig saksbehandling. 😊

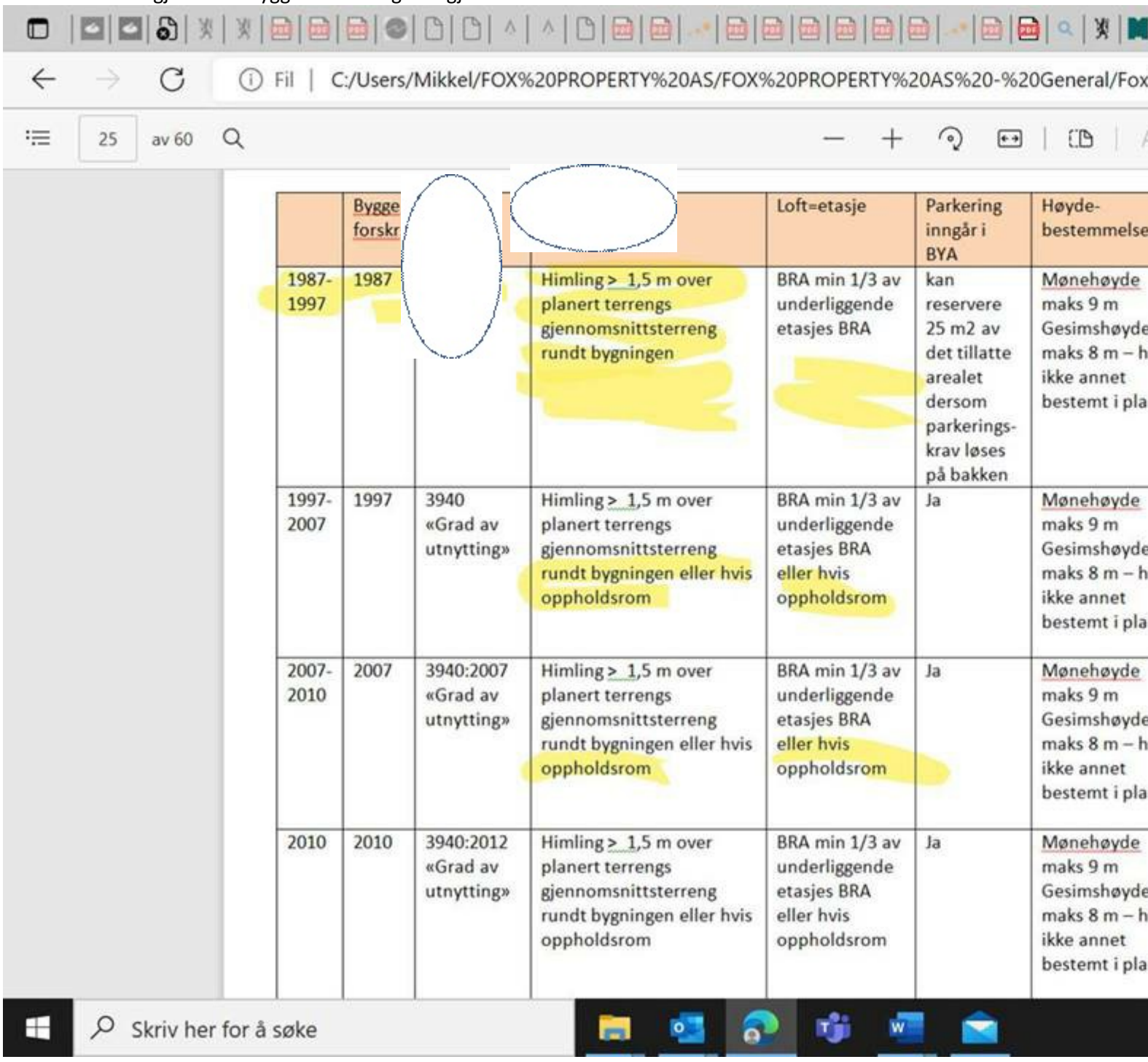
Disse skal være knyttet opp til kommunens sjekklister for å unngå at saksbehandlere skal kunne tolke dette med forskjellig skjønn, har du sjekket om det er i kommunens KS system og sjekklister?

Det er ett klart skille først i 1997, der etasje for kjeller/loft med varig opphold først blir å regne som en selvstendig etasje, se forskjellen vedrørende definisjon i s 17 og s 19. der skillet skjer vedrørende relevansen av tilleggsdel og varig opphold, hvor plan delene i Pbl ikke er i samsvar med tekniske forskrifter, slik har det dessverre vært. Systemet er fortsatt splittet og kommunen fører fortsatt etasjer i GAM skjema som ikke nødvendigvis er etasjer i plandelen. Dette fordi systemet henger igjen.

Det som er forvirrende, er at det ikke er den tekniske byggeforskriften som skal legges til grunn for tolkning av plandelen og grad av utnytting og etasje begrepet i reguleringsplanene men NS 3940 2 utgave som NKF viser til i sin skjematiske oversikt, og du viser til den i din tidligere mail, men du går rett på den tekniske delen som du har streket under med rødt og hopper over NS som er korrekt opp mot reguleringsplanens tolking og ikke byggeforskriften.
NS 3940 og byggeforskriften lever to forskjellige liv med egne definisjoner av etasje begreoet slik også plan og bygningsdelen gjør, slik de fortsatt gjør i dagens lovverk, med PBL hvor etasje begrepet er gått ut, men lever fortsatt videre i TEK og GAB føringen i matrikkelen og deres skjemaer.

Dette framgår klart og entydig på en god måte av oppsummering på s 25, men er utdypet på s 16 og s 19 (fra 1997) for å sikre enhetlig praksis i hele landets kommuner og internt i den enkelte kommune. 😊

Det korrekte for tolkning av om en etasje skal medberegnes eller ikke er NS som hele tiden går igjen i den skjematiske oversikten etter gjeldende byggeforskrift og den gjeldende NS.



	Bygge forskr			Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelse
1987-1997	1987		Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
2010	2010	3940:2012 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla

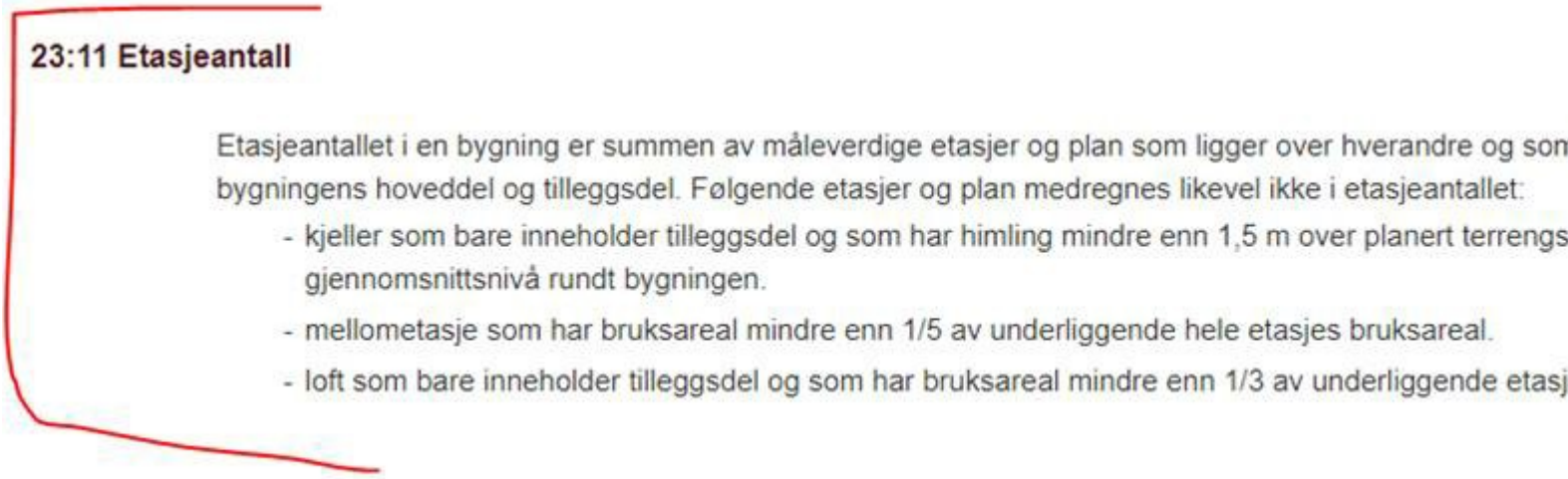
---

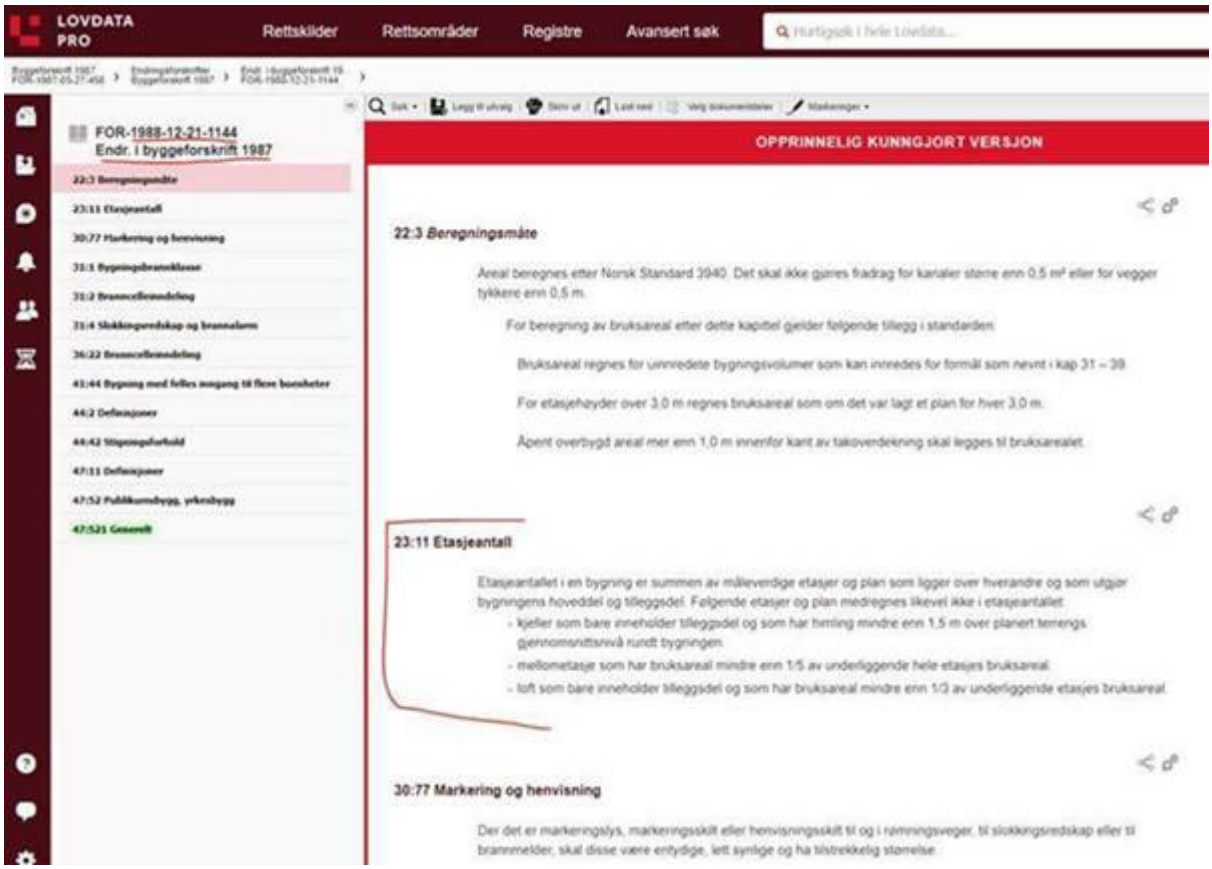
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>

Sendt: fredag 27. mai 2022 13:25
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei

At dette er gjeldene bestemmelse.





Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 12:42
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei hva var din konklusjon vedrørende vår prosjektering i denne mailen?

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen
Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

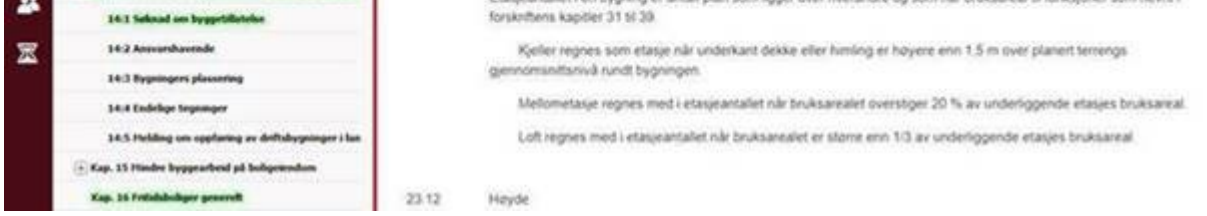
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 11:19
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

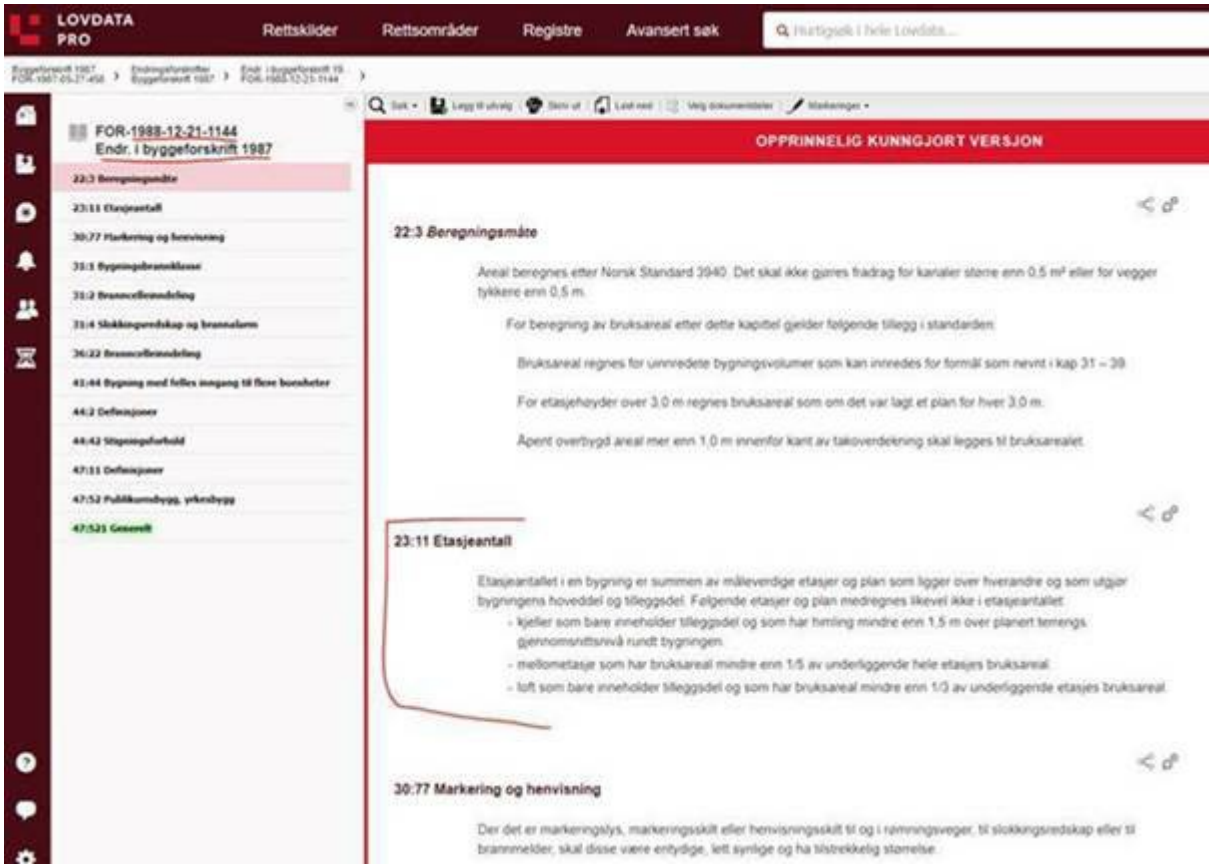
Jeg fikk sjekket dette med hvilken byggeforskrift som er gjeldene. Siden planen er fra 1991 går vi ut ifra byggeforskriften fra denne datoen.

Det vil si at endringen av byggeforskriften i 1988 vil gjelde. Dette er ikke den det refereres til i grad av utnytting, det er byggeforskriften fra 1987 det refereres til.

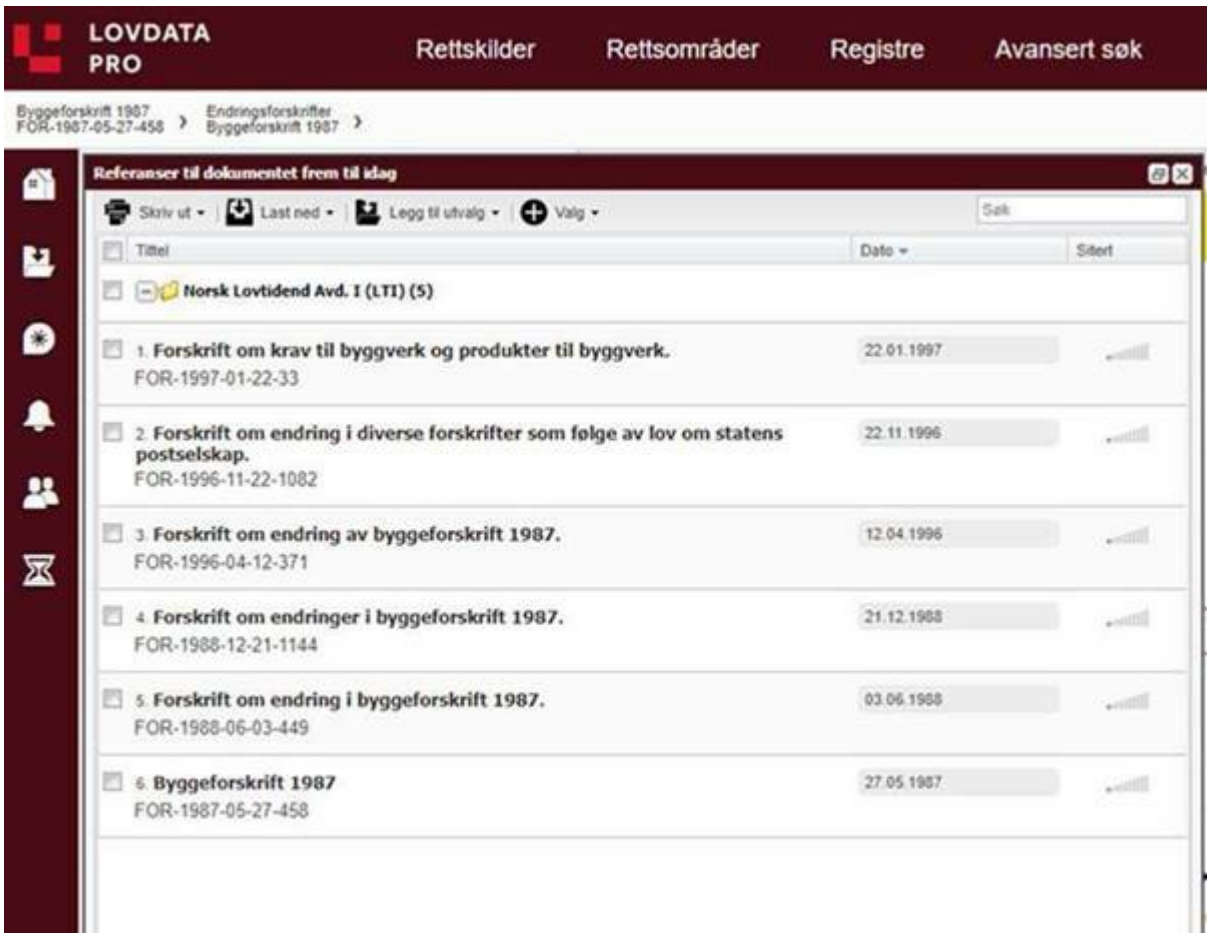
På lovdata finner du alle endringene. Her er den originale bestemmelsene som er referert til i grad av utnytting.



Mens her har du endringen fra 21.12.1988. Dette er bestemmelsen vi vil gå ut ifra.



Her ser du også en liste over endringene av byggeforskriften i 1987.



Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Charlotte Cathrine Strøm
Sendt: 25. mai 2022 14:47
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Jeg ser at dette ikke er sendt ut enda, sikkert bedre om vi tar resten av spørsmålene når du har sett på brevet. Statsforvalter ba oss om og vurdere dette på nytt i ny søknad.

Så vidt jeg har forstått er reguleringsplanen fra 1991, iht grad av utnytting skal derfor byggeforskriften fra 1987 legge stil grunn. Her ser jeg det er kommet en endring i 1988, som du viser til, dette hadde ikke jeg fått med meg. Med tanke på dette, tenker jeg også det blir rart og godkjenne en enebolig i en kjeller etasje som ikke regnes som en etasje.

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949---1987/byggeforskrift-1987.pdf

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

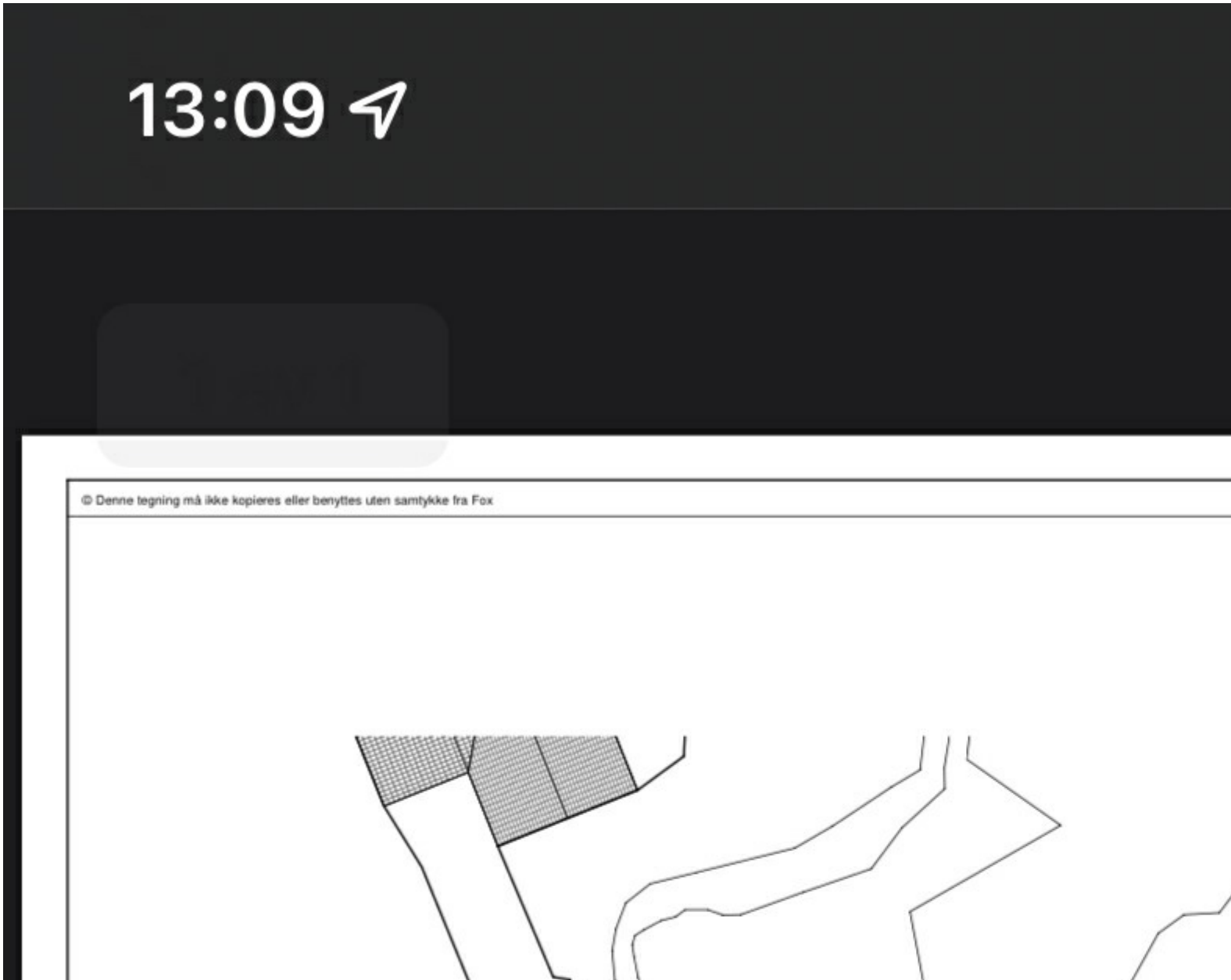
Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

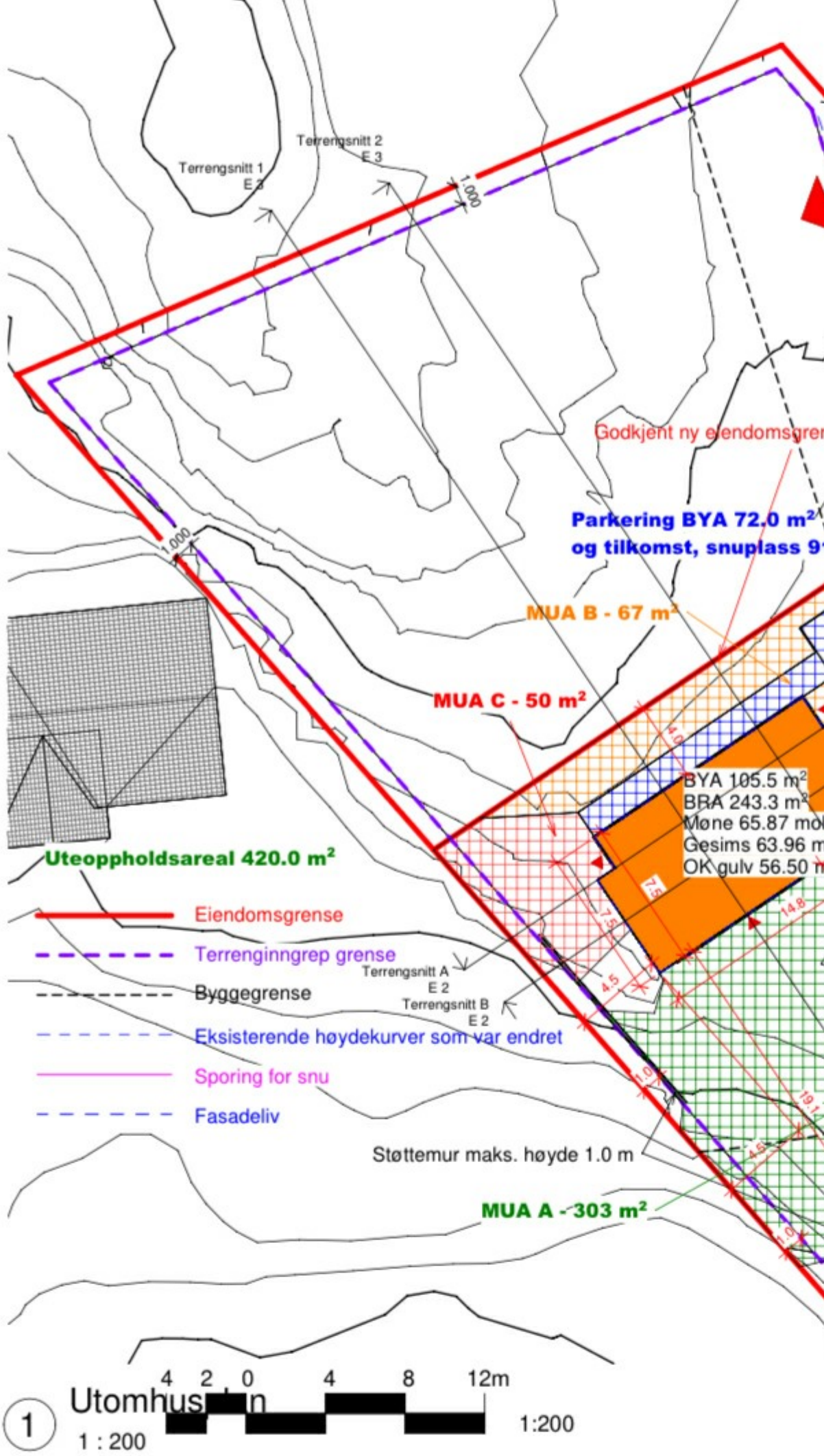
Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 13:37
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei Charlotte.

Har ikke fått brevet enda, men MUA er redegjort for i utomhusplan med 420 m2 og mulig oppdelt MUA til de to sekundærboligene med krav om 50 m2 hver og hovedbruksenheten.





1 Utomhusplan

1 : 200

Dette er i liten grad endret for gjeldende rammetillatelse som ble godkjent med MUA for enebolig med to sekundærboliger.

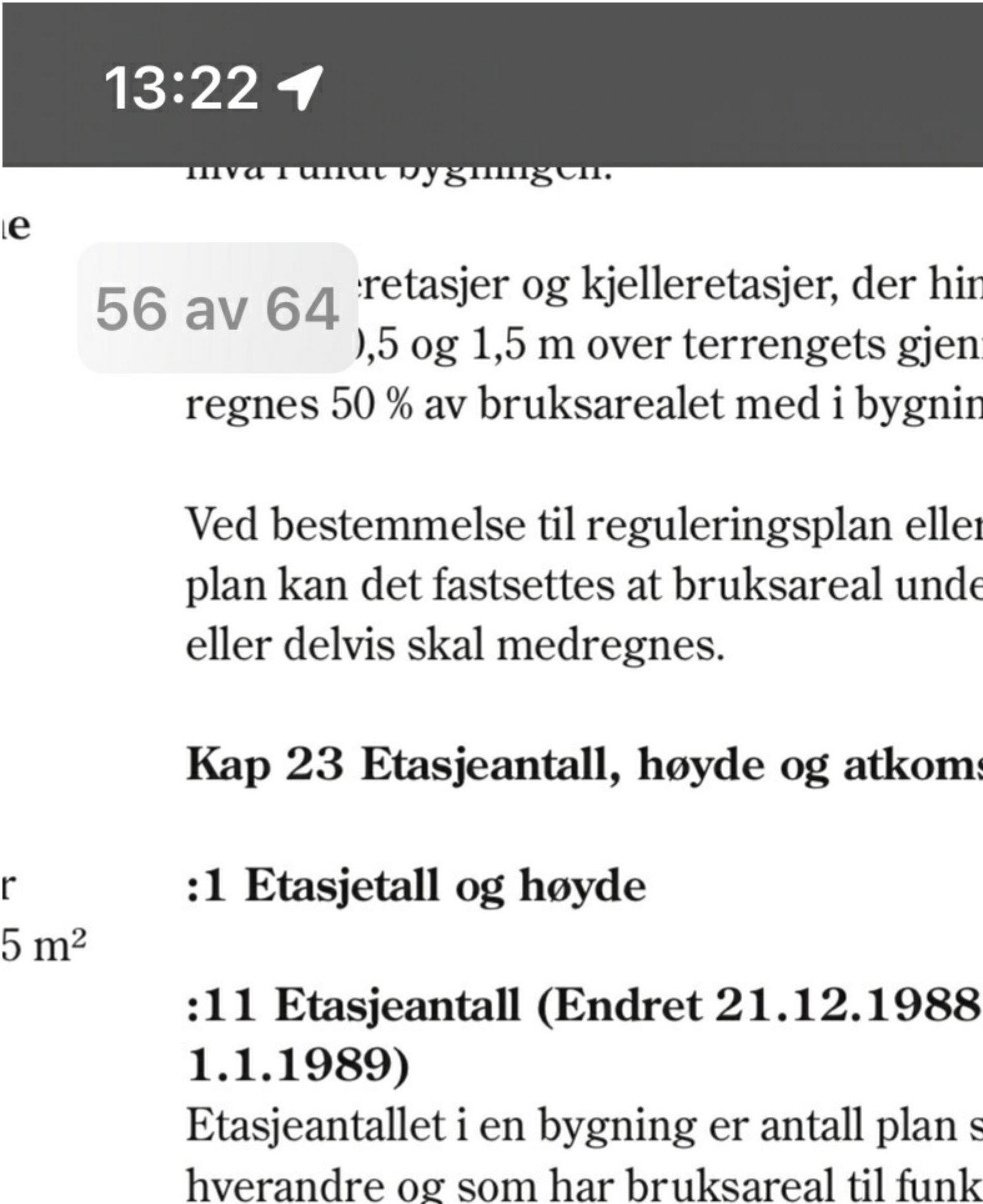
Det ble også redegjort med som og skyggediagram i delesaken da byggesaken og delesaken ble sendt inn under ett til samme behaldig og MUA er således vurdert 2 ganger.

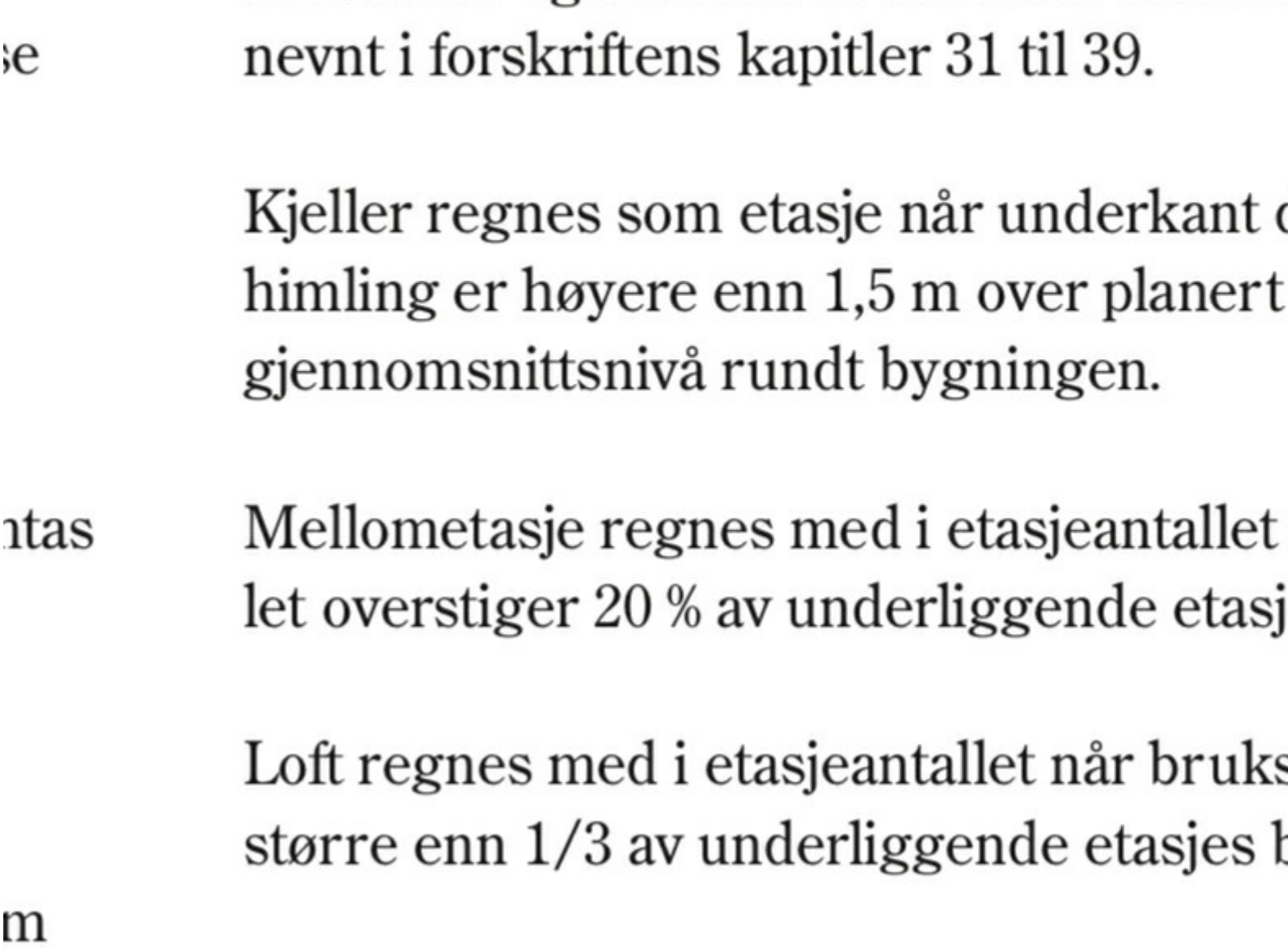
Jeg må nesten be om en spesifikk uttalelse på hva som er uklart her?

Ber om hjemmel til hvilken byggeforskrift du har dette egt. Definisjonen fra i din mail.

Hvis etasjebestemmelsen fortsatt er juridisk bindende selv om kommuneplanen spesifikt overstyrer de gammle reguleringsplanene møvedrøtende høyder og etasjer, har vi subsidiært redegjort for dette, og tileggsdel er ikke nevnt på s 56.

Når man tolket eldre reguleringsplaner. Skal følgelig daværende byggeforskrift legges til grunn for hva lovgiver mente med begrepet kjeller i 1989 og ikke etter dagens byggeforskrift.





Vi har redegjort for byggeforskriften som er korrekt bakgrunnslov for reguleringsplanens dato med følgende:

Det søkes om ett nytt tiltak på eiendommen, med enebolig og to sekundærboliger innenfor 60 m2 BRA. Tiltaket er prosjektert å ligge innenfor reguleringsplanens etasje bestemmelse med Kjeller og 2 etasjer i tråd med Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987) :11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989) Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette framgår også av grad av utnytting. Se skjermbilde.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, mai 25, 2022 12:43 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Takk for raks tilbakemelding, svarer gjerne på email jeg. ☺
Jeg forstår dessverre ikke helt resonnementet ditt ang kjeller? Dette må du nesten utdype. Teknisk forskrift beskriver kjeller som ikke medgår i etasjeantall slik.
• kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt

bygningen.

Ang MUA og enebolig må dette også redegjøres for.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 12:07
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Det var en hyggelig tilnærming, sånn skulle alle vært.

Ja, bare spør på mail hvis skulle være behov for raske avklaringer, men det er tilsvarende plassering, tiltaket er bare senket ned i terrenget og er ihht. Etasje begrepet og nå innenfor kjeller og to etasjer og sekundboligene har endret noe utforming i 2 etg.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, mai 23, 2022 9:18 am
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel,

Flott at du følger opp, Jeg åpnet saken på fredag. Jeg så det lå en annen tidligere sak på eiendommen, Jeg holder på å gå igjennom saken. Satser på å få ut noe denne uken.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>

Sendt: 23. mai 2022 03:25
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: 22/1332 - ber om status

Hei, Charlotte

Viser til søknad om ett trinn innsendt 7 april 2022.

Ansvarlig søker legger til grunn at saken er komplett og at eventuelle mangler hadde vært medelt innen de 3 første ukene for en ett trinns søknad i tråd med kommunes rutiner vedrørende mottakskontroll og videre frister for Pbl 21-7.

Det anmodes på det høfligste om vedtak og status i saken.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel

Ansvarlig søker i Fox Property

Last ned Outlook for iOS

Dokumentasjon av grunnforhold for Kjøyafaret 38, gbnr. 250/238

Vurdert av Fox Property As

Kart
Foto
Hybrid
←Bilde nr. 2 av fjell oppbyggingen, med drivhus i bilde →

Kart
Foto
Hybrid
38E
38D
38F
38G
Kjøyafaret
Bilde nr. 1 av fjell i dagen bak uthus nr. 3 →
1
38A
38B
38C
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
5 m

Bilde nr. 1 av fjell i dagen bak uthus nr. 3

Bilde nr. 2 av fjell i dagen og oppbygging av gjellet sett fra vegen fra gbnr. 250/240

	Bygge forskr.	NS	Kjeller=etasje	Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelser	Høyde måles fra	Måleverdig areal	Avstand til nabogrense
1987-1997	1987	3940 2. utg.	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2010	2010	3940:2012 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.

Skriv her for å søke
13:23
27.05.2022

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987

22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasse
31:2 Branncelleinndeling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Branncelleinndeling
41:44 Bygning med felles inngang til flere boenheter
44:2 Definisjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Definisjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

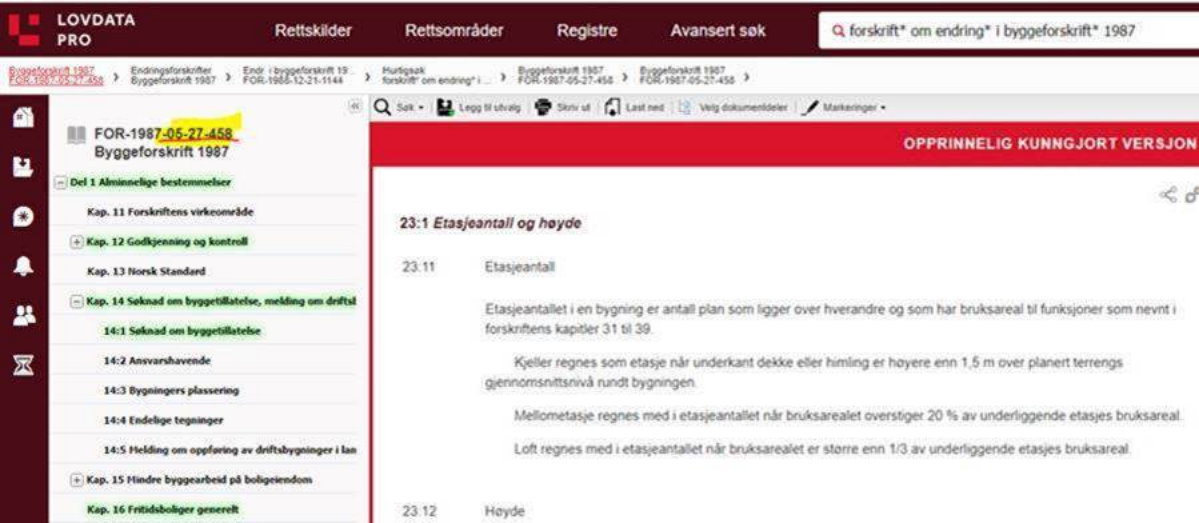
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
forskrift* om endring* i byggeforskrift* 1987
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987
Endr i byggeforskrift 19 FOR-1988-12-21-1144
Hurtigsøk forskrift* om endring* i ...
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Søk
Legg til utvalg
Skriv ut
Last ned
Velg dokumentdeler
Markeringer
FOR-1987-05-27-458
Byggeforskrift 1987
Del 1 Alminnelige bestemmelser
Kap. 11 Forskriftens virkeområde
Kap. 12 Godkjenning og kontroll
Kap. 13 Norsk Standard
Kap. 14 Søknad om byggetillatelse, melding om driftsl
14:1 Søknad om byggetillatelse
14:2 Ansvarshavende
14:3 Bygningers plassering
14:4 Endelige tegninger
14:5 Melding om oppføring av driftsbygninger i lan
Kap. 15 Mindre byggearbeid på boligeiendom
Kap. 16 Fritidsboliger generelt
OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON
23:1 Etasjeantall og høyde
23.11 Etasjeantall
Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.
Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruksareal.
Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.
23.12 Høyde

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987

22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasse
31:2 Branncelleinndeling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Branncelleinndeling
41:44 Bygning med felles inngang til flere boenheter
44:2 Definisjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Definisjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

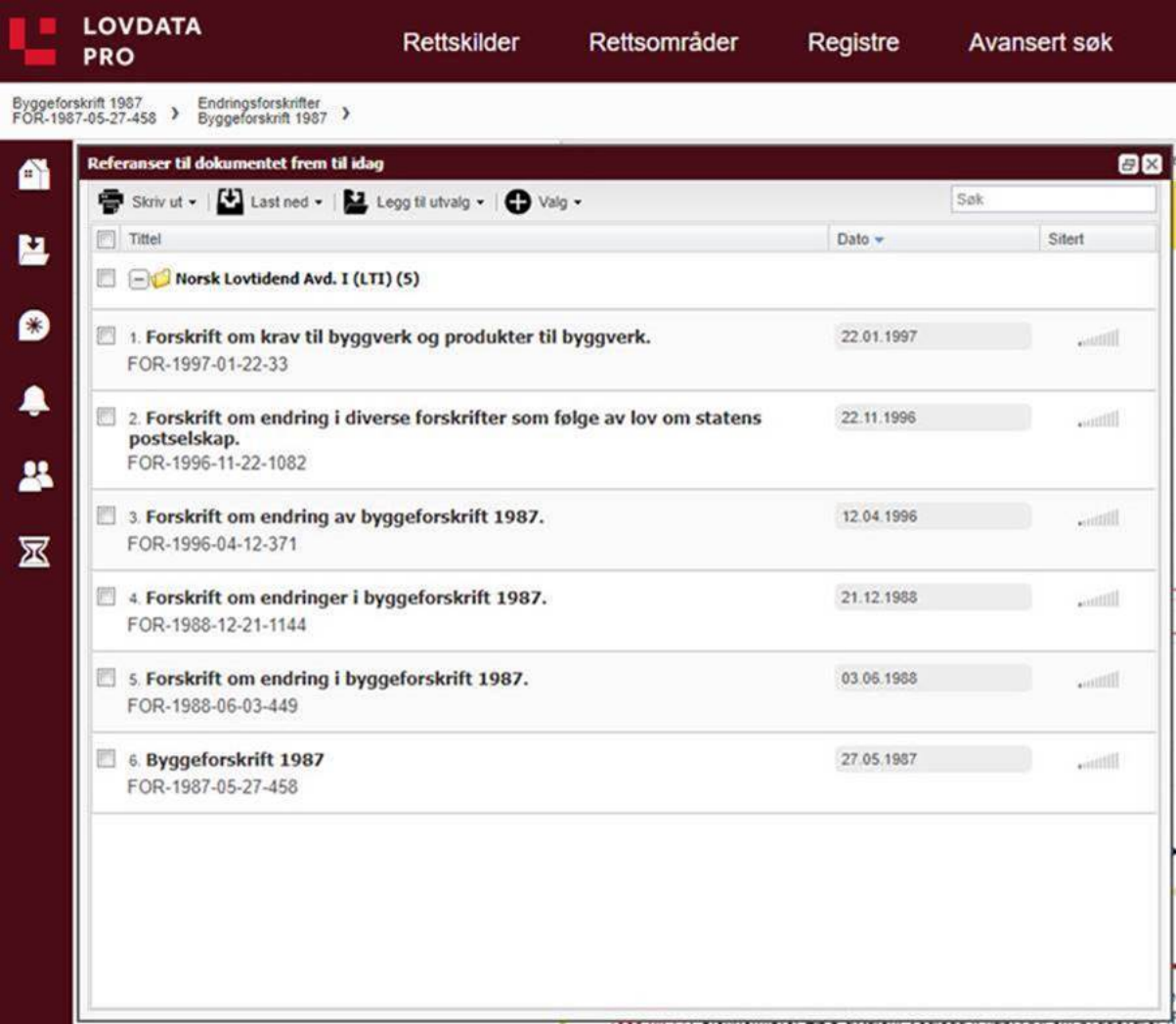
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987
Referanser til dokumentet frem til idag
Skriv ut
Last ned
Legg til utvalg
Valg
Søk
Tittel
Dato
Sitert
Norsk Lovtidend Avd. I (LTI) (5)
1. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.
FOR-1997-01-22-33
22.01.1997
2. Forskrift om endring i diverse forskrifter som følge av lov om statens postselskap.
FOR-1996-11-22-1082
22.11.1996
3. Forskrift om endring av byggeforskrift 1987.
FOR-1996-04-12-371
12.04.1996
4. Forskrift om endringer i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-12-21-1144
21.12.1988
5. Forskrift om endring i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-06-03-449
03.06.1988
6. Byggeforskrift 1987
FOR-1987-05-27-458
27.05.1987

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

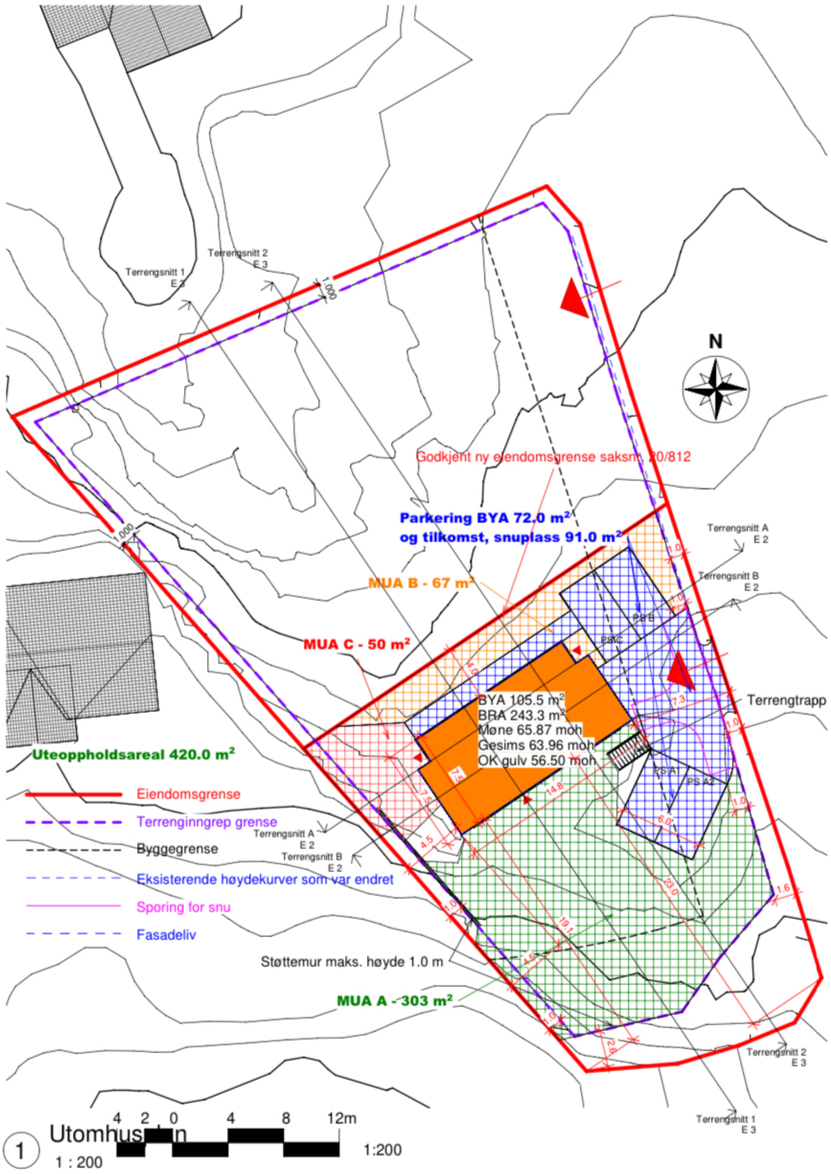
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
GNR/BNR:	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudbråten 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Utomhusplan				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: Enebolig med 2 sekundærleiligheter					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 024	TEGN.NR: F 1	

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynsportal.no

13:22 4G

nivå rundt bygningen.

eretasjer og kjelleretasjer, der himling ligger
),5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå,
regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelses-
plan kan det fastsettes at bruksareal under terreng helt
eller delvis skal medregnes.

Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkomst

:1 Etasjetall og høyde

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)

Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over
hverandre og som har bruksareal til funksjoner som
nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller
himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarea-
let overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er
større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
250	238					Asker

Adresse: Kjøyafaret 38 | Postnr.: 3474 | Poststed: Åros

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: | Beskriv: | Bygn.typekode (jf. s. 2): 112

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☒ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep	
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade				
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg		
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg			
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon			
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning				
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 2	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 7	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 9	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 2	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 7	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 – 1	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	1 – 3	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak: Fox Property AS | Org.nr.: 922245266

Adresse: Drengsrudhagen 6

Postnr.: 1385 | Poststed: Asker

Kontaktperson: Mikkel Normann | Telefon: | Mobiltelefon: 99026232

E-post: mikkel@foxroperty.no

Dato: 07.04.2022 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Knut Mikkel Normann Olsen

Tiltakshaver

Navn: Asker og Bærum Boligutvikling AS

Adresse: Drengsrudhagen 6

Postnr.: 1385 | Poststed: Asker

Eventuelt organisasjonsnummer: 924324880

E-post: | Telefon (dagtid): 99026232

Dato: 07.04.2022 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Knut Mikkel Normann Olsen

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

**) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger*

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 7. april 2022 18:04
Til: Marianne Veronique Estevenin
Kopi: gudesen@dalan.no; Slawomir Bialkowski; Postmottak Asker kommune; sm@prosjektconsult.no
Emne: Søknad om ett trinn for enebolig med to sekundærboliger for Kjøyafaret 38 - 250/238
Vedlegg: E 4 - Kjeller.pdf; E 5 - 1-etg.pdf; E 6 - 2-etg.pdf; E 6A - 2-etg BRA.pdf; E 7 - Fasader Sør og Nord.pdf; E 8 - Fasader Vest og Øst.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 2 - Overvannsplan.pdf; G1 - G 7 Gjennomføringsplan og ansvarsretter.pdf; G8 - PRO - UTF råbyggerne ansvarsrett.pdf; G9 - 5181-erklaring-om-ansvarsrett FOX AS PRO.pdf; Q 1 -signert veirett for delesak K 38.pdf; Q2 - Skjøte med vegrett_.pdf; Q3 - Fullmakt Kjøyafaret 38.pdf; _5175-opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer 2 etg + kjeller.pdf; 5174-soknad-om-tillatelse-til-tiltak 2 etg med kjeller enebolig med 2 sek boliger.pdf; C 3 Nabo kommentar fra K19 b.pdf; C 4 Nabo kommentar fra K48.pdf; C 5 Nabo kommentar fra K40.pdf; C 7.1 Opplysninger vedrørende kommentarer i C6 - Begjæring om omgjøring av vedtak - Statsforvalteren - datert 28.01.2022.pdf; C 7.1 Opplysninger vedrørende kommentarer i C6 - Supplerende merknader datert 02.03.2022.pdf; C1- nabovarsel k 38 enebolig.pdf; C2- nabovarsel kvittering vedrørende k38 enebolig med to sekundærboliger.pdf; Nabovarsel Kjøyafaret 38 - 250/238; C7.0 - Ansvarlig søkers tilsvar til Nabokommentarer 07.04.22.pdf; D 1 - Situasjonsplan.pdf; D 1.1 - Situasjonsplan veg PRO.pdf; E 1 - Snitt og areal.pdf; E 1.1 - Situasjonsplan detaljert VEG PRO.pdf; E 2 - Terrengsnitt.pdf; E 2.1 - Terrengsnitt veg PRO.pdf; E 3 - Terrengsnitt.pdf

Hei Asker kommune

Vedlagt ligger 1.trinnssøknad for enebolig med to sekundærboliger i Kjøyafaret 38, 3474 Åros med ny grunneiendom.

Tidligere erklærte ansvarsretter og gjennomføringsplan opprettholdes og videreføres i denne nye søknad for nytt tiltak, de vedlegges herved i denne sak for å være dokumentert, men dekker alle forhold til ansvar i ny og gammel sak for eiendommen.

Gjeldende planstatus:
Tiltaket holder seg innenfor kommuneplanens krav til møne og gesims, som har opphevet etasjebegrepet, da det er motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen på dette punkt jf. kommuneplanens § 2.2. Det er på det rene at kommuneplanen skal gjelde foran eldre reguleringsplan ved motstrid, jf. plan- og bygningsloven § 1-5. Det gjengis fra § 7.8.2, 3. avsnitt i kommuneplanen, knyttet til boligkategori B1a: «Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.» Fox Property er av den oppfatning at den eldre reguleringsplanen også åpner for loftsareal, gjennom sitt krav til saltak eller valmetak. Uavhengig av dette er det klart at kommuneplanen åpner for at 1/3 av takflaten kan bebygges med takoppbygg for å tilrettelegge for gode romkvaliteter også på loftet. Det er således feil at det er en etasjebegrensning i den eldre reguleringsplanen som legger føringer for tiltaket. Det bemerkes uansett at tiltaket er i samsvar med den eldre reguleringsplanens etasjebegrep, ettersom tiltaket er på to etasjer og tredje plan i den omsøkte boligen ikke er måleverdig jf. TEK17 § 6-1 bokstav c.

Det søkes om ett nytt tiltak på eiendommen, med enebolig og to sekundærboliger innenfor 60 m2 BRA. Tiltaket er prosjektert å ligge innenfor reguleringsplanens etasje bestemmelse med Kjeller og 2 etasjer i tråd med Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987) :11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989) Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Vedrørende Pbl. Kap. 27:
Rørlegger JTK har bekreftet ovenfor Fox Property at det er gitt sanitær abn. for tilknytting til private ledninger som ligger inne på egen eiendom og som eldre bebyggelse har vært tilknyttet og tiltaket ligger innenfor 100 m fra slukkevann i form av brannpost. Jf. Pbl. 27-1 og 27-2. Dette vilkår er herved allerede oppfylt i saken.

Vegen er prosjektert fram til tiltaket og anses som tilstrekkelig for den første tomten i gaten og er således ikke avhengig av eventuelle senere oppgradering av vegen.
Det kan eventuelt settes andre vilkår om at veien skal oppgraderes før ferdigattest/midlertidig bruks slik den her er prosjektert jf Pbl. § 27-4, eller med en annen utforming kommunen eventuelt måtte mene.
Vegen fra til tomten er prosjektert å ligge innenfor Sak 10, § 4-1 og holder seg innenfor avstandskravene til nabo og på vegrettens areal som det foreligger en spesifisert kart over i Q-1, er derfor ikke nabovarslet som en del av byggesaken. Dette kan også eventuelt, settes som vilkår at skal være på plass før ferdigattest, da de privatrettslige forhold til å opparbeide veg foreligger.

Vedrørende nabovarsel har det kommet 4 stk. kommentarer innenfor 2 ukers fristen i Pbl. § 21-3, som er kommentert i vedlegg C7.0-7.2 av ansvarlig søker Fox Property og Adv. Gudesen vedrørende de forhold adv Askø adresserer fra tidligere saker, som er redegjort for av Adv Gudesen i vedlegg C7.1-7.2

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Vedlegg nr.
A- 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
250	238					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Kjøyafaret 38	3474	Åros

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1 — Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven
Vedlegg nr. B –

Pbl § 31-2 — ☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg
Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan
☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Nordre Åros Røyken

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	711.2 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– 0.0 m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 711,2 m²		= m²		= m²
Grad av utnytting					
Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	177.8 m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	0.0 m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– 0.0 m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ 105.5 m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ 72 m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 178.5 m²	= m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	25.0 %	m²	%	m²	

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k	– m²	– m²	
j. Parkeringsareal på terreng	– m²	– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j	= m²	= m²	= m²
Antall bruksenheter bolig: 3	Boliger m²	Boliger m²	Boliger m²
Antall bruksenheter annet	Annet m²	Annet m²	Annet m²

Antall etasjer: 3

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
X	

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK17 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X
- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.04.2022 23:18:01 AR483388526

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	238	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ZAHARARA MENA VADØY

Adresse: Kjøyafaret 19B, 3474 ÅROS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	264	0	2

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det er forbudt å bruke innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 som snuplass til lastebil og andre biler, Innkjørsel er ikke asfaltert dermed ikke forberedte for store biler.
Ingen plass ved innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 kan brukes som parkering for biler tilknyttet til bygeaktivitet.

03.04.2022 23:18:01 AR483388526

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: zaharara@icloud.com

Telefonnummer: 95085584

SIGNERT AV

ZAHARARA MENA VADØY på vegne av VADØY ZAHARARA MENA 03.04.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.04.2022 23:18:01 AR483388526

03.04.2022 23:18:01 AR483388526

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

31.03.2022 16:07:22 AR482964307

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	238	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ERIK HAGFORS

Adresse: Kjøyafaret 48, 3474 ÅROS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	279	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Hei
Jeg protesterer på at dette ikke kan være enebolig med to skundærboliger! Dette blir tremannsbolig med småleiligheter. !
! Dette kan vel ikke betegnes som småhusbebyggelse ?
Hilsen Erik Hagfors

31.03.2022 16:07:22 AR482964307

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: erik.hagfors@gmail.com

Telefonnummer: 412 33 020

SIGNERT AV

ERIK HAGFORS på vegne av HAGFORS ERIK 31.03.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

31.03.2022 16:07:22 AR482964307

31.03.2022 16:07:22 AR482964307

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

05.04.2022 22:43:30 AR483900943

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	238	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ANN KRISTIN EKRA

Adresse: Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	263	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det har vært flere vedtak og påfølgende klager vedrørende søkt prosjekt.
Det bes om at saken vurderes samlet med kommunens vedtak S20/5557, som omhandler tomannsbolig med to sekundærenheter på «samme» eiendom. Klagebehandling i den saken er fortsatt pågående.

Det søkte tiltaket skal være en enebolig (81 kvm) med to sekundærleiligheter (a 60 kvm). Dette er mer å anse som tre leiligheter med om lag lik størrelse.

05.04.2022 22:43:30 AR483900943

Vi ønsker at saken som nevnt vurderes samlet med klagebehandlingen på kommunens vedtak S20/5557 da dette søkte prosjektet er en del av "samme" eiendom, en tomt som skal deles i to hvorav dette er den sørlige parsell og S20/5557 gjelder den nordlige parsell.

Vi mener dette er i strid med reguleringsplanen for Åros Nordre av 1991 punkt 3.3 om villamessig karakter som betyr ene- og tomannsboliger etter kommuneplanen § 2.3

Vi er også svært bekymret for trafikksikkerheten på veien. Dette er en vei benyttet av mange skolebarn. Det stilles krav om å utbedre den til B1, men hva skjer dersom utbygger ikke ivaretar dette. Vi frykter at en konsekvens kan bli at kommunen på et senere tidspunkt kan gi dispensasjon til lavere veistandard. Skulle dette skje vil det få store konsekvenser for trafikksikkerheten til de som bor i området og først og fremst alle barna som benytter denne veien til barneskolen og barnehagen sin.

Mvh
Ann Kristin Ekra og Hans Arild Andersen

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: hansarild1@hotmail.com

Telefonnummer: 90929395

SIGNERT AV

ANN KRISTIN EKRA på vegne av EKRA ANN KRISTIN 05.04.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.04.2022 22:43:30 AR483900943

05.04.2022 22:43:30 AR483900943

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Sendes per e-post til: sfovpost@statsforvalteren.no

Oslo, 28. januar 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
2021/29048	P1978/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 38 – Vedtak fra Statsforvalteren om opphevelse av rammetillatelse – Begjæring om omgjøring av vedtak

1. Innledning

Det vises til ovennevnte saksnummer og Statsforvalterens vedtak av 21. januar d.å.

I vedtaket oppheves rammetillatelse i Asker kommunes sak S20/5557, begrunnet i at vedtaket er i strid med etasjeantallsbegrensning i reguleringsplanen. Det gjengis konklusjonen til Statsforvalteren i vedtaket:

> *«Slik kommunen har godkjent tiltaket, med 3 etasjer, kreves det dispensasjon fra reguleringsplan. Dette er verken omsøkt eller behandlet av kommunen. Tiltaket har således en hjemmelsmangel. Da er den klare hovedregelen at vedtaket skal oppheves som ugyldig.»*

Det er noe uklart fra denne side om dette er en ren henvisning til Asker kommunes formulering i vedtaket om rammetillatelse, der det er beskrevet areal i tre «etasjer», eller om dette også innebærer en selvstendig vurdering fra Statsforvalteren om at tredje plan er å anse som en etasje.

Vi forutsetter at Statsforvalteren har tatt utgangspunkt i sistnevnte, det vil si en kvalitativ vurdering av hva Asker kommune har godkjent i rammetillatelsen. Med andre ord forutsetter vi at Statsforvalteren ikke har opphevet kommunens vedtak begrunnet i upresis ordbruk.

Det er også misvisende når det i vedtaket hevdes at kommunen omtaler tiltaket med etasjer. I vedtaket har kommunen konsekvent omtalt tiltaket med antall plan og ikke etasjer. Det eneste unntaket, som det antas Statsforvalteren refererer til, er i oppsummeringen av BRA hvor etasjebegrepet benyttes. Som vi kommer tilbake til er det TEK17 § 6-1 og veilederen til Grad av utnytting som dikterer hva som klassifiserer som etasjer, og med bakgrunn i denne bestemmelsen regnes ikke loftsetasjen i det aktuelle tiltaket som en etasje (se for øvrig pkt. 4 og 5 nedenfor).

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Det innebærer også at dersom Statsforvalteren med bakgrunn i redegjørelsene i dette brev konkluderer med at tiltaket allikevel er i samsvar med plangrunnlaget, må opphevelsen av vedtaket omgjøres – slik at rammetillatelsen opprettholdes.

2. Asker kommunes rammetillatelse – Hva er godkjent

Innledningsvis anses det fornuftig å oppklare tiltakets rammer. Bakgrunnen er at Asker kommune i sin oversendelse til Statsforvalteren (brev datert 27.09.2021) har lagt ved ulike dokumenter som kan skape forvirring om hvilken løsning som egentlig er godkjent i rammetillatelsen.

Det er herunder oversendt to ulike tegninger av snitt og areal, henholdsvis dok. nr. 18 og 33 i oversendelsen.

Bilag 1: Snitt og Areal oversendt Statsforvalteren dok. nr. 33, datert 26.02.2020.
Bilag 2: Snitt og Areal oversendt Statsforvalteren dok. nr. 18, datert 18.08.2020.

For ordens skyld presiseres at det er dok. nr. 18 (bilag 2) som er de godkjente tegningene under denne rammetillatelsen, etter at tiltaket ble kraftig redusert etter nabokommentarer. Dette har betydning for de merknader som fremsettes blant annet i pkt. 5 i dette brev.

Det oppfattes også at Statsforvalteren kan ha lagt til grunn feil tegninger ved vurderingen av klagen. Dette da blant annet innsigelser fra klager knyttet til feil tegninger er gjengitt i vedtaket. Det gjengis fra vedtaket s. 7:

> *«Søker har for dette tilfellet fremsatt en subsidiær anførsel om at 3. etasje er å regne som et loft i henhold til byggeforskrift av 1987. Klager har på sin side anført at det ikke fremstår klart at den omsøkte tredjeetasjen bare inneholder tilleggsdel og videre at den inngår i samme branncelle som resten av bygningen, og også på det grunnlaget må regnes som egen etasje etter byggeforskriftens § 34:32 tredje ledd.»*

Anførselen om at loftsarealet inngår i samme branncelle som resten av bygningen antas å relatere seg til feil tegningsgrunnlag, hvilket kan ha ført til at Statsforvalteren (med bakgrunn i oversendelsen fra kommunen) har tatt utgangspunkt i feil tegninger. Denne anførselen knytter seg til tegningene i dok. nr. 33, som altså ikke er godkjente i den aktuelle rammetillatelsen.

3. Motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan – Høydebegrensning

Slik vi forstår Statsforvalterens konklusjon, er den fundert på at det ikke eksisterer motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, ettersom førstnevnte ikke innehar noen etasjebegrensning. Det gjengis fra Statsforvalterens vedtak på s. 7:

> *«Statsforvalteren finner ikke å kunne si seg enig med kommunen i vurderingen av at det foreligger motstrid mellom planene på dette punktet. Også reguleringsplanen § 2.3 fastsetter en maksimal gesimshøyde på 7 meter. Det foreligger således samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan på dette punktet. Men i tillegg fastsetter reguleringsplanen en etasjebegrensning på 2 etasjer. Det er et separat krav. Antall etasjer er ikke omtalt i kommuneplanen. Det foreligger således ingen motstrid hva gjelder dette, og da må begrensningen på antall etasjer i reguleringsplanen ansees å gjelde.»*

Premisset er altså at reguleringsplanens etasjebegrensning er et separat krav, som dermed ikke påvirkes at kommuneplanens høydebegrensning. I den forbindelse siteres det fra reguleringsplanen § 3.1:

> *«Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max gesimshøyde satt til 7 m. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.»*

Ved tolkningen av den eldre reguleringsplanen opp mot den nyere kommuneplanen er det viktig å ha et blikk for hvilken utvikling som har funnet sted i mellomtiden, både hva gjelder begrepsbruk — men og hva gjelder reguleringsgrep.

Et helt sentralt aspekt i denne sammenheng er at etasjebegrensninger tidligere ble brukt enten som en del av - eller istedenfor høydebegrensninger. I tilfellet med reguleringsplanen for Åros Nordre fremstår det klart at etasjebegrensningen ble benyttet som en del av høydebegrensningen, ref. ordlyden som ikke angir dette som separate krav.

Det gjengis fra veileder til «Grad av utnytting» (2014) fra KMD, s. 36:

> *«Pbl. §§ 11-9 og 12-7 gir kommunen hjemmel til å gi planbestemmelser om bygningers høyde. Er bygningers høyde ikke fastsatt i plan, gjelder bestemmelsene i pbl. § 29-4 første ledd, som angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter. Det er ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall. Se Kommunal- og regionaldepartementet rundskriv H-18/90 av 7. januar 1990.»*

Det fremgår klart og entydig av tidligere Asker kommunes (og tidligere Røyken kommunes) praktisering av kommuneplanen, at de anser eldre reguleringsplaner som har en kombinert etasjeantall og høydeangivelse (som i denne saken) er å anse som høydebegrensninger i reguleringsplan som suspenderes som følge av motstrid med høydebestemmelsene i kommuneplanen.

I det ligger altså en aktiv tolkning (basert på kommunal- og distriktsdepartementets føringer) om at kommuneplanen har gått vekk fra etasjeantalls-begrensninger, og kun angir en ren høydebegrensning. Fra vår klients perspektiv er dette et naturlig utslag av at en etasjeantallsbegrensning ikke har noen praktisk funksjon ved siden av en høydebegrensning og krav om villamessig bebyggelse (slik dette er utpenslet i kommuneplanen).

Det avgjørende er i så måte at det eksisterer en fast praksis for denne forståelsen av kommuneplanen vedtatt av Røyken kommune, mer presist at høydebegrensningen i kommuneplanen overstyrer innskrenkninger i eldre reguleringsplaner. Etasjeantallsbegrensning kombinert med høydebegrensning, er en slik innskrenkning som etter praksisen oppheves av kommuneplanen.

Det bemerkes at kommunen har utarbeidet både reguleringsplanen og kommuneplanen, samt at de er ansvarlig både for tolkning av planene og den praksisen som etableres som en følge av dette. Alt dette er høyst relevante rettskilder ved tolkningen av kommuneplanen og eventuell motstrid med reguleringsplanen. Det er også verdt å bemerke at Fylkesmannen i Buskerud så vidt oss bekjent aldri har opphevet vedtak med begrunnelse at de er i strid med etasjebegrensningen i eldre reguleringsplaner.

Det vises til plan- og bygningsloven formålsparagraf (§ 1-1) som knesetter det helt sentrale prinsipp om at «*planlegging og vedtak skal sikre […] forutsigbarhet*».

Det at det foreligger en fast praksis i Røyken og Asker kommune, har da direkte betydning for den tolkning av henholdsvis reguleringsplanen og kommuneplanen – som Statsforvalteren har foretatt i inneværende sak.

Det vises til uttalelse fra Sivilombudsmannen inntatt i SOMB-2012-956, der det uttales at:

> *«Dersom kommunens praktisering av planbestemmelsen er langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i kommunen, taler gode grunner for at fylkesmannen tillegger praksisen avgjørende vekt.»*

Dette er situasjonen i den foreliggende saken hvor det kan sies å være en tolkningstvil om hvorvidt de eldre reguleringsplaners høyde- og etasjeantallsbegrensning suspenderes av kommuneplanens høydebegrensning. I en slik situasjon må kommunens praktisering av kommuneplanens bestemmelse tillegges avgjørende betydning, begrunnet i hensynet til forutberegnelighet – samt for å unngå usaklig forskjellsbehandling.

Kommunens behandling av søknaden bekrefter praksisen, og det legges for øvrig til grunn at kommunen vil bekrefte den beskrivelse som gis i dette punkt, vedrørende sin egen praksis. Også tidligere Fylkesmannen i Buskerud sin stadfestelse av denne praksisen må tillegges betydning.

Ettersom den digitale innsynsportalen til tidligere Røyken kommune fremdeles er utilgjengelig (og det må begjæres manuelt innsyn i saker), har vår klient ikke hatt tid eller ressurser til å foreta en omfattende sammenstilling av alle saker der denne praksisen kommer til uttrykk, men det vises i denne omgang til sak S19/948, og rammetillatelse av 23.12.2019. I reguleringsplanen (Tivoliåsen Åros fra 1994) fremgår det av § 3.1:

> *«Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, der forholdene ligger til rette for det kan underetasje og loft innredes.»*

I den konkrete saken ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanen krav til saltak eller halv-valm tak med konkret angitt takvinkel, samt det ble gitt dispensasjon fra gesimshøyde. Det ble imidlertid hverken søkt om – eller vurdert nødvendig med dispensasjon fra etasjeantallet, selv om bygget la opp til tre fullverdige etasjer avsluttet med pulttak. Det gjengis fra rammetillatelsen s. 8-9:

> *«De opprinnelige planbestemmelsene med saltak og 1 etasje + underetasje/loft der terrenget ligger til rette for det, forholder seg ikke til mer moderne byggeskikk med andre takformer. Tivoliåsen/Årosfjellet er gammelt byggeområdet som ble boligregulert i 1994. Vei opp til området ble startet bygget etter 2010 og dette åpnet for boligbygging i tråd med formål i plan. Det er i forbindelse med utbygging av planområdet fra mange søkere vært ønske om mer moderne utrykk enn hva reguleringsplanen legger opp til, og tiltaket som nå søkes tilpasser seg de bygde omgivelsene i form og utrykk. Det vurderes derfor at dispensasjon fra høydebestemmelser i dette tilfelle ikke vil medføre uheldig presedens, da dette føyer seg i rekken av tilsvarende gitte dispensasjoner.»*

Slik det fremgår av beskrivelsen er det fast praksis i dette området for å gi dispensasjon fra høydekravet, hvilket også innebærer en åpenbar fravikelse av reguleringsplanens etasjebegrensning.

Bilag 1: Rammetillatelse sak S19/948, datert 23.12.2019.
Bilag 2: Fasadetegninger sak S19/948, datert 30.11.2018.
Bilag 3: Reguleringsplan Tivoliåsen Åros, datert 16.06.1994.

Dette viser en fast praksis fra Røyken og Asker kommune, i dette området, som er tilstøtende og direkte sammenlignbart med området under Åros Nordre reguleringsplan. Forskjellen er at Åros Nordre åpner for flere etasjer i den opprinnelige reguleringsplanen, sammenlignet med Tivoliåsen.

Vår klient kjenner også til at følgende eiendommer (i området Tivoliåsen) også har fått rammetillatelse til bygg på tre plan med rom for varig opphold i loftsetasjen, i samsvar med den forståelsen av kommuneplanen som Røyken og Asker kommune har praktisert. Det vises til følgende eiendommer:

- Gbnr. 250/528 i Asker kommune (gamle Røyken 50/528)
- Gbnr. 250/531 i Asker kommune (gamle Røyken 50/531)
- Gbnr. 250/409 i Asker kommune (gamle Røyken 50/409)
- Gbnr. 250/530 i Asker kommune (gamle Røyken 50/530)

Røyken og Asker kommunes praksis må tillegges avgjørende vekt ved tolkningen, og det bes på denne bakgrunn om at Statsforvalteren omgjør sitt vedtak av 21. januar d.å., da vedtaket bygger på en streng ordlydsfortolkning uten å hensynta tolkningstvil, og kommunens praktisering av bestemmelsen.

4. Motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan - Takoppbygg

Slik det er presisert i pkt. 3 ovenfor, er premisset i Statsforvalterens vedtak at det ikke eksisterer motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, da kommuneplanen ikke suspenderer reguleringsplanens krav til etasjeantall.

Ved siden av den redegjørelse og begrunnelse knyttet til tolkning og praktisering av kommuneplanens bestemmelse på eldre reguleringsplaner, som er gitt i pkt. 3, er vi av den oppfatning at kommuneplanens § 7.8.2, 3. avsnitt er direkte i motstrid med etasjebegrensningen.

Det gjengis fra § 7.8.2, 3. avsnitt i kommuneplanen, knyttet til boligkategori B1a slik Statsforvalteren har lagt til grunn i inneværende sak:

> *«Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.»*

I SNL (store norske leksikon) er takoppbygg definert som følger:

> *«Takoppbygg er en fellesbetegnelse på forskjellige typer oppbygg på tak for å skaffe luft, lys og/eller romhøyde til loftsrom.»*

Slik det fremgår av reguleringsplanen for Åros Nordre er det adgang til å ha bebyggelsen i to etasjer, og det er videre et krav om saltak eller valmet tak. En naturlig forståelse av dette er at den

opprinnelige reguleringsplanen godkjente to fullverdige etasjer, samt loftsareal som ble benyttet som tilleggsdel (bod, oppbevaringsrom mv.).

Dette var gjeldende praksis på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt, ref. bygningsforskriften av 1987. I bygningsforskriftens pkt. 23:11, 2. avsnitt tredje kulepunkt fremgår at:

> *«Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:*
>
> *[...]*
>
> - *loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Eksakt samme regulering fremgår av TEK17 (og tidligere TEK10) § 6-1 bokstav c. Som en konsekvens var det lovlig å bygge et hus med to fullverdige etasjer, samt et loft benyttet til oppbevarings/bod med et BRA under 1/3 av underliggende etasje.

Kommuneplanen § 7.8.2, 3. avsnitt er i motstrid med denne bestemmelsen da den åpner opp for at loftsarealene kan utvides med takoppbygg med den konsekvens at målbart BRA i loftsetasjen vil overstige 1/3 begrensningen gjengitt ovenfor. Dette er åpenbart gjort i den hensikt at loftsarealene kan benyttes i større grad som rom for varig opphold.

Ettersom kommuneplanens bestemmelse åpner for en annen utnyttelse av loftsarealene sammenlignet med reguleringsplanen, foreligger det klart en motstrid mellom Statsforvalterens strenge fortolkning av etasjeantallsbegrensningen, og kommuneplanens adgang til å benytte loftsareal som hoveddel og ikke kun tilleggsdel.

Motstriden mellom denne bestemmelsen i kommuneplanen og etasjeantallsbegrensningen i reguleringsplanen er ikke berørt i Statsforvalterens vedtak. Konsekvensen er at kommuneplanens regulering må gå foran, og innebærer at tiltaket ikke krever dispensasjon.

5. Rammetillatelsen er ikke i strid med reguleringsplanen

Det bemerkes for øvrig at for rammetillatelsen som er opphevet i denne saken, er tillatelsen uansett i samsvar med reguleringsplanen.

Det vises til redegjørelsen som er gitt i pkt. 4 ovenfor der det er henvist til bygningsforskriftens pkt. 23:11, 2. avsnitt tredje kulepunkt (som har identisk innhold i senere TEK10 og TEK17 § 6-1 bokstav c):

> *«Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:*
>
> *[...]*
>
> - *loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Slik det fremgår av rammesøknaden i Kjøyafaret 38 er de måleverdige loftsarealene under 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, mer presist er det nærmere ¼ av underliggende etasjes

bruksareal. Videre er arealet åpenbart tilleggsdel da det kun er forbundet med hoveddelen gjennom utvendig trapp.

Det overbygde arealet på taket er uisolert og kan anses som en vinterhage eller oppbevaringsplass (bod) for utemøbler. Denne bruken er innenfor det som defineres som tilleggsdel etter TEK17 og veilederen til grad av utnytting (s. 43).

Konsekvensen av dette er at tredje plan i det omsøkte tiltaket i Kjøyafaret 38 ikke skal medberegnes i etasjeantallet, og er således ikke i strid med etasjeantallsbegrensningen i reguleringsplanen. Det understrekes igjen at dette er regulert likt i bygningsforskriften fra 1987, TEK10 og TEK17.

6. Kommentar til Statsforvalterens øvrige merknader

Statsforvalteren påpeker avslutningsvis i sitt vedtak at ikke «enhver tomannsbolig er å anse som villamessig». I forlengelsen av dette vises det til at kommunen i rammetillatelsen har angitt at hovedenhetene blir liggende på grunnplan.

Denne angivelsen i rammetillatelsen er åpenbart en skrivefeil. Det er ikke fra søkers side presisert på noe sted i søknadsgrunnlaget at hovedenhetene skal ligge på grunnplan. Kommuneplanen regulerer dette spørsmålet i § 7.8.2, 5. avsnitt:

> *«For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m2 BRA per hovedbruksenhet.»*

Dette innebærer iht. de omsøkte tegningene (bilag 2) at det er enhetene på grunnplan som er sekundærleilighetene, da disse er de eneste som er innenfor kommuneplanens begrensninger. Det synes klart at kommunens angivelse i rammetillatelsen på dette punkt innebærer en ren feilskrift, da det kun er omsøkt en løsning i samsvar med kommuneplanen.

I Statsforvalterens vedtak fremsettes det også følgende merknad knyttet til «villamessig» bebyggelse:

> *«Vi bemerker at selv om det følger av kommuneplanens § 2.3 at en tomannsbolig kan utgjøre villamessig bebyggelse, innebærer ikke dette nødvendigvis at enhver tomannsbolig er å anse som villamessig.»*

Det er her noe uklart hva som menes med denne merknaden. Vi oppfatter at Statsforvalteren er tydelig på at det ved motstrid er kommuneplanen som går foran, jf. plan- og bygningsloven § 1-5.

Det er i den forbindelse utfordrende å forstå på hvilket grunnlag Statsforvalteren eventuelt skulle mene at en tomannsbolig ikke er «villamessig», all den tid dette er ettertrykkelig definert i kommuneplanen § 2.3, andre kulepunkt:

> *«Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).»*

Kommuneplanen henviser eksplisitt til boligkategori B1a som er gjeldende for dette området. Slik det er påpekt angir kommuneplanen under pkt. 7.8.2, 5. avsnitt (kategori B1a) at det:

«For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m2 BRA per hovedbruksenhet.»

Rammetillatelsen i Kjøyafaret 38 er dermed i samsvar med kommuneplanens krav til tomannsbolig, som uttrykkelig er koblet til definisjonen av tomannsbolig i kommuneplanens § 2.3, og da igjen definisjonen av «villamessig bebyggelse».

Det eksisterer da ikke noe tolkningsrom for å vurdere hvorvidt en tomannsbolig, i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, egentlig er «*villamessig bebyggelse*». En slik vurdering vil være en ren avsporing, og i praksis innebærer at beskrivelsen i reguleringsplanen behandles som en privatrettslig strøksservitutt.

Det er den naturligvis ikke, begrepet «villamessig bebyggelse» i reguleringsplanen er inntatt som et plankrav av kommunen, og er deretter nærmere definert/presisert i kommuneplanen. Dette er fullt og helt innenfor kommunens plan- og reguleringsmyndighet.

Vi kan derfor ikke se at Statsforvalterens merknader på dette punkt skal ha noen betydning for den gitte rammetillatelse.

7. Anmodning om omgjøring

Med bakgrunn i de redegjørelser som fremkommer i dette brev, anmodes Statsforvalteren om å omgjøre sitt eget vedtak om opphevelse av rammetillatelsen i sak S20/5557. Slik det fremgår av redegjørelsene ovenfor er Statsforvalterens vurdering av motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen for snever, i den forstand at det ikke hensyntas konsekvensene av kommuneplanens § 7.8.2, 3. avsnitt.

Videre er den aktuelle rammetillatelsen uansett innenfor reguleringsplanens rammer, da loftsarealet ikke skal medberegnes i etasjeantallet.

Det fremheves at prosessen for vår klient har vært usedvanlig lang. Søknaden ble først fremsatt 18. august 2020, og deretter godkjent av Asker kommune 10. februar 2021. Nesten ett år senere, 21. januar 2022, fatter Statsforvalteren vedtak om opphevelse av rammetillatelsen.

Saksbehandlingstiden skal som utgangspunkt ikke overstige 3 måneder i en sak som denne. Denne lange saksbehandlingstiden medfører betydelige belastninger for vår klient, og gjør det svært utfordrende å realisere boligprosjekter. Slik det ble påpekt innledningsvis er også naboer imøtekommet, og de opprinnelige planene ble endret.

Med denne bakgrunn bes det om at Statsforvalteren tar hurtig stilling til denne begjæringen, og snarest omgjør sitt eget vedtak.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Sendes per e-post til: sfovpost@statsforvalteren.no

Sendes i kopi til:
pa@askoadvokat.no
jon.adler.torp@asker.kommune.no
anita.kotte.syversen@asker.kommune.no
marianne.v.estevenin@asker.kommune.no

Oslo, 2. mars 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
2021/29048	P1978/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 38 – Supplerende merknader til begjæring om omgjøring

1. Innledning

Det vises til begjæring om omgjøring av Statsforvalterens vedtak av 21. januar, fremsatt i vårt brev av 28. januar d.å.

Det vil i dette brev fremsettes noen supplerende merknader og kommentarer, med bakgrunn i brevet fra Advokatfirmaet Askø av 25. februar.

2. Etasjebegrensning og høydebegrensning

I pkt. 1 i ovennevnte brev argumenteres det for at etasjebegrensningen i reguleringsplanen er gjeldende, og argumentasjonen er i hovedsak tuftet på at det klart fremgår av reguleringsplanen at det er inntatt en etasjebegrensning og legalitetsprinsippet tilsier da at dette er gjeldende.

Dette er vi i og for seg helt enig i, men det treffer ikke på argumentasjonen i vårt brev. I vårt brev fremheves det at reguleringsplanens bestemmelse er erstattet av kommuneplanens bestemmelse om høyder, fordi det ikke lenger skal fastsettes høyder gjennom etasjebegrensninger. Det vises igjen til veileder til «Grad av utnytting» (2014) fra KMD der det eksplisitt fremgår at:

> *«Det er ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall.»*

Dette innebærer at det ikke var hjemmel for å fastsette etasjebegrensninger i kommuneplanen, og innebærer da samtidig at tidligere etasjebegrensninger kun kan oppheves gjennom nye høydebegrensninger.

Poenget i denne forbindelse er altså motstrid mellom kommuneplanen og den eldre reguleringsplanen, og det er ingen rettslig uenighet om at kommuneplanen har forrang jf. plan- og bygningsloven § 1-5.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

3. Motstrid – takoppbygg

Vi har store utfordringer med å forstå argumentasjonen i ovennevnte brevs pkt. 2, som kommenterer vår argumentasjon om motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen med bakgrunn i sistnevntes bestemmelse om takoppbygg (kommuneplanen § 7.8.2, 3. avsnitt).

I brevets pkt. 2 skrives det blant annet:

> *«Etasjebegrensningen handler om hvilken bruk og utnyttelse som skal tillates. Takoppbygg er knyttet til arkitektoniske og lysmessige forhold. Mengden med takoppbygg som tillates etter kommuneplanen er heller ikke knyttet til bruksareal som Dalan Advokatfirma DA synes å legge til grunn, men til takoverflaten.»*

Det fremstår som at Advokatfirmaet Askø mener at et takoppbygg er helt løsrevet fra byggets funksjoner, på tross av at det bemerkes at takoppbygg er knyttet til «lysmessige forhold». Det anses fra denne side helt åpenbart at et takoppbygg ikke har noen faktiske funksjoner utover å skape «*luft, lys og/eller romhøyde til loftsrom*», jf. definisjon i SNL (gjengitt i vårt brev av 28. januar, min understreking).

Et takoppbygg har således ingen funksjon utover den påvirkning det har på loftsrommet, ved å tilrettelegge for bruken av disse arealene. Bestemmelsen i kommuneplanen som gir rett til å anlegge slike takoppbygg, innebærer samtidig at kommuneplanen gir rett til å utnytte loftsarealene til oppholdsrom.

Hvis Statsforvalteren her skulle være av en annen forståelse må det konkret begrunnes hvorfor bestemmelsen i kommuneplanen skal forstås annerledes, og i så fall på hvilket grunnlag det er adgang til en kraftig innskrenkende fortolkning av bestemmelsen.

Slik vi har påpekt tidligere er det bruken av arealene i en slik sammenheng som definerer hvorvidt de skal medregnes i BRA. Hva gjelder byggesaken i Kjøyafaret 38 er det ikke omsøkt en bruk av loftsarealene til oppholdsrom. Eneste adkomst til loftsarealene er ved en utvendig trapp, og rommene er uisolerte og er angitt som bod/lagringsrom.

Det fremheves igjen at også reguleringsplanen for Åros Nordre åpner for loftsareal, da det angis et krav om saltak eller valmet tak. Også på dette punkt bygger Statsforvalterens vedtak på en feil rettslig vurdering av de juridiske rammer i den eldre reguleringsplanen.

4. Villamessig

I brevets pkt. 4 skrives det følgende:

> *«Hva som skal defineres som tomannsbolig har mange flere momenter enn dette, og kommuneplanens punkt 6.17 må også overholdes. Denne side er fortsatt av den oppfatning av at den omsøkte bebyggelsen ikke ivaretar dette, som redegjort for i blant annet klagen.»*

I vårt brev av 28. januar påpekes det at den omsøkte bruken av boligen, som tomannsbolig med sekundærleiligheter, er i samsvar med kommuneplanen. Kommuneplanen angir *eksplisitt* at:

«Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger […]»

Kommuneplanen definerer begrepet «*villamessig karakter*» i de eldre reguleringsplanene, på tross av dette velger Statsforvalteren å stille spørsmål om hvorvidt tiltaket like fullt er «villamessig». På dette punkt oppfatter vi at Statsforvalteren har fulgt klagers anførsler, som åpenbart indikerer at det her må anlegges et slags estetisk element utover kommuneplanens bestemmelser (ref. sitat inntatt ovenfor).

Vi antar det er ubestridt at kommuneplanens definisjoner og regulering av bruken (tomannsbolig med sekundærleiligheter) er gjeldende for området. Det eneste gjenværende diskusjon knyttet til begrepet «*villamessig*» er da eventuelle estetiske innvendinger.

Det er da påfallende at Advokatfirmaet Askø aktivt viser til legalitetsprinsippet til støtte for sin argumentasjon, samtidig som de aktivt argumenterer for at begrepet «*villamessig*» må tillegges et innhold uten holdepunkter i reguleringsplanen, og direkte i strid med kommuneplanen.

Det fremstår klart at Statsforvalteren ikke kan gå inn i en tolkning av begrepet på disse premisser, for å foreta en estetisk vurdering av byggets kvaliteter. Som påpekt i vårt brev er det en større adgang til slike tolkninger ved tolkninger av privatrettslige strøksservitutter, men det eksisterer ikke et slikt tolkningsrom innen plan- og bygningsretten begrunnet i legalitetsprinsippet.

For øvrig kan vi ikke se at det eksisterer noe grunnlag for eventuelle estetiske innvendinger mot bygget. Det bemerkes i den forbindelse at kommunen i vedtaket har vurdert at tiltaket oppfyller krav til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Det presiseres at denne vurderingen iht. ordlyden er underlagt kommunens skjønn.

5. Avsluttende merknad

Vi kan ikke se at merknadene fra Advokatfirmaet Askø tilfører saken noe nytt, eller representerer noen reelle innsigelser mot argumentasjonen i begjæringen om omgjøring. Det understrekes igjen at forholdet til kommuneplanens bestemmelser om takoppbygg ikke tidligere er vurdert av Statsforvalteren, og det antas at manglende kjennskap til denne bestemmelsen har vært utslagsgivende for konklusjonen.

Det bes igjen om at Statsforvalteren tar hurtig stilling til begjæringen og omgjør sitt eget vedtak. Det minnes igjen om at saksbehandlingstiden i denne byggesaken har vært usedvanlig lang.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

22.03.2022 17:26:55 AR481526218

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	238	0	0

Eier: HEDMARK EIENDOMSINVEST AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter med kjeller og to etg.

22.03.2022 17:26:55 AR481526218

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel for Røykenkommune

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: FOX PROPERTY AS
E-post: mikkel@foxproperty.no
Telefon: +4799026232

22.03.2022 17:26:55 AR481526218

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: FOX PROPERTY AS
Organisasjonsnummer: 922245266
E-post: mikkel@foxproperty.no
Postadresse: Drengsrudhagen 6, 1385 Asker

Nabovarselet er signert av

KNUT MIKKEL NORMANN OLSEN på vegne av FOX PROPERTY AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.03.2022 17:26:55 AR481526218

Filvedlegg:

D 1 - Situasjonsplan.pdf
E 7 - Fasader Sør og Nord.pdf
E 8 - Fasader Vest og Øst.pdf
E 3 - Terrengsnitt.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 3 - Terrengsnitt.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 7 - Fasader Sør og Nord.pdf
E 8 - Fasader Vest og Øst.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: FOX PROPERTY AS
Altinnreferanse: AR481526218

Eiendom/byggested

Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS ,
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	238	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	D 1 - Situasjonsplan.pdf
TegningNyFasade	E 7 - Fasader Sør og Nord.pdf
TegningNyFasade	E 8 - Fasader Vest og Øst.pdf
TegningNyttSnitt	E 3 - Terrengsnitt.pdf
TegningNyttSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeSnitt	E 3 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 7 - Fasader Sør og Nord.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 8 - Fasader Vest og Øst.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: METTE LUND STAKE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Store Åros vei 9, 3474 ÅROS	250	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.23

Eier/fester av naboeiendom: ROLF KING

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 36, 3474 ÅROS	250	240	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.27

Eier/fester av naboeiendom: ANTONIJA BOTICA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 17, 3474 ÅROS	250	248	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.31

Eier/fester av naboeiendom: DARIO BOTICA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 17, 3474 ÅROS	250	248	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.36

Eier/fester av naboeiendom: HANS-ARILD ANDERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 30, 3474 ÅROS	250	261	0	0
Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS	250	263	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.42

Eier/fester av naboeiendom: ANN KRISTIN EKRA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS	250	263	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.47

Eier/fester av naboeiendom: RANDI MAGNA STEIRO

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 19A, 3474 ÅROS	250	264	0	1

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.52

Eier/fester av naboeiendom: TROND LARSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 19A, 3474 ÅROS	250	264	0	1

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.30.57

Eier/fester av naboeiendom: PER ARILD ERIKSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 21B, 3474 ÅROS	250	264	0	4

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.03

Eier/fester av naboeiendom: NINA ERIKSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 21B, 3474 ÅROS	250	264	0	4

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.09

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTOPHER CHRISTIE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 19B, 3474 ÅROS	250	264	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.15

Eier/fester av naboeiendom: ZAHARARA MENA VADØY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 19B, 3474 ÅROS	250	264	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.22

Eier/fester av naboeiendom: AINURA CHRISTIANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 21A, 3474 ÅROS	250	264	0	3

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.29

Eier/fester av naboeiendom: KIM A CHRISTIANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 21A, 3474 ÅROS	250	264	0	3

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.36

Eier/fester av naboeiendom: ERIK HAGFORS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 48, 3474 ÅROS	250	279	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.03.2022 17.31.43

Asker kommune v/plan og bygg
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

07.04.2022

Fox Property AS
Drengsrudehagen 6
1385 Asker

Redegjørelse og kommentering av nabomerkanadd for tiltak på gbnr. 250/238 i Asker kommune.

Fox Property AS representerer Asker og Bærum Boligutvikling AS som er tiltakshaver i saken.

Det har kommet en nabomerknad fra Adv. Askø, på vegne av Erik Hagfors (Kjøyafaret 48), og kommentarer fra Ann Kristin Ekra og Hans Arild Andersen (Kjøyafaret 40) og Zaharara Mena Vadøy (Kjøyafaret 19b)

For enkelhetens skyld har vi valgt å ta merknadene fra adv. Askø direkte inn i dette dokumentet, markert med grønn tekst, for deretter å knytte våre kommentarer til merknadene.

Det påpekes innledningsvis at punktene til naboene ikke omhandler eventuelle konsekvenser for naboene av det planlagte tiltaket, men det er forsøk på juridiske tolkninger og vurderinger som er ment å skulle hindre realiseringen av tiltaket. Vi minner om at det i anledning nabovarsling er mulige konsekvenser for naboene som er relevant, ikke forskuttering av en eventuell klageprosess fra naboene.

Fra: Advokat Preben Justin Askø

«Viser til nytt nabovarsel angående «enebolig med to sekundærleiligheter». Det er ikke vedlagt alle nødvendige dokumenter, eksempelvis mangler snitt og areal.

Det protesteres herved på varslet tiltak, og dette begrunnes på samme måte som i vedlagte klage sendt for forrige omsøkte tiltak. For øvrig tas det forbehold om ytterligere innsigelser når tiltaket er mer klarlagt»

Alle nødvendige opplysninger er vedlagt nabovarselet. For orden skyld påpekes det at det er nabovarslet til sammen 2 snitt som er mer enn loven krever, dette framgår av skjermdump under og vedlegg C1.

Innvendige planløsninger og arealer og intern fordeling inne i bygget er ikke relevant for nabo og derfor heller ikke nabovarsel pliktig slik det framgår av SAK 10 § 5-2.

> *«Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant». jf. PBl. § 21-3, SAK 10 § 5-2.*

Advokat Askø har for øvrig vedlagt klage fra et tidligere tiltak, datert 07.09.2021. Denne klagen er knyttet til en pågående behandling hos Statsforvalteren. Hva gjelder de generelle merknadene til plangrunnlaget, knyttet til antall etasjer og villamessig bebyggelse, vises det til omgjøringsbegjæring fra adv. Gudesen som vedlegges denne oversendelse. Slik det påpekes i brevet fra adv. Gudesen foreligger det motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, slik at en eventuell etasjebegrensning uansett ikke vil ha noen betydning for tiltaket.

Hva gjelder krav til «villamessig bebyggelse» er også dette kommentert i vedlagte brev fra adv. Gudesen, se for øvrig kommentarer nedenfor. Hva som er tillatt oppført i forbindelse med en enebolig og tomannsbolig er eksplisitt definert i planen, det er da ikke noe hjemmelsgrunnlag for å hevde at bebyggelse i samsvar med kommuneplanen ikke er villamessig – all den tid begrunnelsen er fundert i antallet sekundærleiligheter som er i samsvar med kommuneplanen.

Nedenfor har vi inntatt de konkrete merknadene fra naboer direkte inn i denne framstilling, markert med grønn tekst, for deretter å knytte våre kommentarer til merknadene.

Det påpekes innledningsvis at de 5 punktene til naboene ikke omhandler eventuelle konsekvenser for naboene av det planlagte tiltaket, men det er forsøk på juridiske tolkninger og vurderinger som er ment å skulle hindre realiseringen av tiltaket. Vi minner om at det i anledning nabovarsling er mulige konsekvenser for naboene som er relevant, ikke forskuttering av en eventuell klageprosess fra naboene

Fra: ERIK HAGFORS. Eiendom: Kjøyafaret 48, Knr: 3025 Gnr: 250 Bnr: 279 Fnr: 0 Snr: 0

Hei Jeg protesterer på at dette ikke kan være enebolig med to skundærboliger! Dette blir tremannsbolig med småleiligheter. ! ! Dette kan vel ikke betegnes som småhusbebyggelse ? Hilsen Erik Hagfors

Fox Property bemerker for ordens skyld at tiltaket ikke kan defineres som «småhushusbebyggelse» iht. «grad av utnytting» s. 12,

Det er heller ingen rettslig adgang eller hjemmelsgrunnlag til å hevde at det omsøkte tiltaket er i strid med begrepet «villamessig bebyggelse» eller «småhusbebyggelse», all den tid kommuneplanen aktivt definerer dette begrepet.

Kommuneplanen § 7.8.2 angir at:

> *«For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet»*

Denne argumentasjonen fra naboene er irrelevant all den tid tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget. Det vises også til at kommuneplanen § 2.3, andre kulepunkt eksplisitt definerer forståelsen av «villamessig karakter» i reguleringsplaner:

> *«Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).»*

Det understrekes at det også henvises eksplisitt til kategori B1a som er relevant for dette området, der det er definert (som sitert ovenfor) at en enebolig kan ha to sekundærleiligheter.

Det er med andre ord ingen tvil om at plangrunnlaget klart definerer at det omsøkte tiltaket er å anse som «villamessig bebyggelse». Det er ikke adgang til å innfortolke noen begrensninger i plangrunnlaget utfra subjektive betraktninger om «visuelle kvaliteter», dette vil være i strid med legalitetsprinsippet. I et område avsatt som fortettingsområde skal naturligvis ikke fortetting defineres av eldre bebyggelse som ikke lenger er i samsvar med det nye plangrunnlaget.

Det bemerkes også at en av de få eneboligene som befinner seg i området er Kjøyafaret 40, som er oppført med fullverdig kjeller og to komplette etasjer med takoppløft. Tiltakshaver kan ikke se hvordan det omsøkte tiltaket skiller seg vesentlig fra eksisterende enebolig-bebyggelse i området.

Tiltaket er for øvrig tilpasset den godkjente bebyggelsen i Kjøyafaret 38 som allerede er vurdert av kommunen i relasjon til kommuneplanens § 6.17 og Pbl. 29-2 og er vurdert til å oppfylle visuelle kvaliteter.

Fox Property har forholdt seg til kommuneplanen sine krav i prosjekteringen.

Fra: ANN KRISTIN EKRA Eiendom: Kjøyafaret 40, Knr: 3025 Gnr: 250 Bnr: 263 Fnr: 0 Snr: 0

MERKNADTEKST:

Det har vært flere vedtak og påfølgende klager vedrørende søkt prosjekt. Det bes om at saken vurderes samlet med kommunens vedtak S20/5557, som omhandler tomannsbolig med to sekundærenheter på «samme» eiendom. Klagebehandling i den saken er fortsatt pågående. Det søkte tiltaket skal være en enebolig (81 kvm) med to sekundærleiligheter (a 60 kvm). Dette er mer å anse som tre leiligheter med om lag lik størrelse. Vi ønsker at saken som nevnt vurderes samlet med klagebehandlingen på kommunens vedtak S20/5557 da dette søkte prosjektet er en del av "samme" eiendom, en tomt som skal deles i to hvorav dette er den sørlige parsell og S20/5557 gjelder den nordlige parsell. Vi mener dette er i strid med reguleringsplanen for Åros Nordre av 1991 punkt 3.3 om villamessig karakter som betyr ene- og tomannsboliger etter kommuneplanen § 2.3 Vi er også svært bekymret for trafikksikkerheten på veien. Dette er en vei benyttet av mange skolebarn. Det stilles krav om

å utbedre den til B1, men hva skjer dersom utbygger ikke ivaretar dette. Vi frykter at en konsekvens kan bli at kommunen på et senere tidspunkt kan gi dispensasjon til lavere veistandard. Skulle dette skje vil det få store konsekvenser for trafikksikkerheten til de som bor i området og først og fremst alle barna som benytter denne veien til barneskolen og barnehagen sin. Mvh Ann Kristin Ekra og Hans Arild Andersen

Vedrørende forhold til villamessig karakter vises det til redegjørelse og tilsvar over.

Dette er en selvstendig søknad og skal ikke sammenblandes med øvrige saker, tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget.

Vegen er prosjektert fram til tiltaket og anses som tilstrekkelig for den første tomten i gaten og er således ikke avhengig av eventuell senere oppgradering av vegen. Det kan eventuelt settes vilkår om at veien skal oppgraderes før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Fra: ZAHARARA MENA VADØY. Eiendom: Kjøyafaret 19B, Knr: 3025 Gnr: 250 Bnr: 264 Fnr: 0 Snr: 2

MERKNADTEKST:

Det er forbudt å bruke innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 som snuplass til lastebil og andre biler, Innkjørsel er ikke asfaltert dermed ikke forberedte for store biler. Ingen plass ved innkjørsel til Kjøyafaret 19-21 kan brukes som parkering for biler tilknyttet til bygeaktivitet.

Disse forhold faller utenfor plan og bygningsloven og faller således utenfor det kommunen skal vurdere. Fox Property nøyer seg med å bekrefte at egen veg vil benyttes i byggefasen. I den grad naboen er uenig i Fox Property sitt standpunkt er dette et privatrettslig forhold som ikke vedrører byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Tiltakshaver kan ikke se at det er pekt på noen konkrete avvik ved det omsøkte tiltaket. Nabomerknadene erkjenner at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens føringer, men baserer seg i hovedsak på noen svært utvidende fortolkninger av plankravene, uten direkte forankring i planbestemmelsene.

Konklusjon:

Det anmodes om at Plan og bygg fatter vedtak om rammetillatelse, under samme forutsetninger som tillatelsen som allerede er gitt for Kjøyafaret 38.

I forhold til naboene er det påregnelig at utviklingen skjer innenfor rammene av kommuneplanen, og dette er konsekvensen av å bo i ett fortettingsområde og få ett nytt prosjekt som holder seg innenfor alle krav og ikke utløser dispensasjon. Naboene har hatt anledning til å komme med merknader ifbm. planprosessen, og det er ikke adgang til omkamp om kommuneplanens bestemmelser etter at planen er vedtatt.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

ASKØ
ADVOKATFIRMA

Asker kommune – Samfunnsutvikling – Byggesak
Katrinåsveien 20
3440 Røyken

Ansvarlig advokat:
Preben Justin Askø
07.09.2021

KLAGE PÅ VEDTAK S20/1505 – 250/238 Tillatelse – Enebolig med to sekundærboliger Kjøyafaret 38

Undertegnede representerer Rolf King og Erik Hagfors. Det vises til vedtak i sak 20/1505 av 18.08.2021 med tre ukers klagefrist. Klagen er sendt rettidig.

Det har vært flere vedtak og påfølgende klager fra denne side tilknyttet det omsøkte prosjektet. Kommunen har opphevet tidligere vedtak, med bakgrunn i denne sides klager. Nå har kommunen på nytt gitt tillatelse til tiltak. Denne side velger å påpeke de grunnlagene som fortsatt ikke er ivaretatt, selv om dette er fremført i tidligere klager. Dette slik at statsforvalteren skal ha alle anførslene fra denne side.

King er eier av Kjøyafaret 36, nærmeste nabo på tomtens vestre side. Hagfors er eier av Kjøyafaret 48, nærmeste nabo på tomtens østre side over veien.

Det bes om at vedtaket omgjøres, eller at vedtaket oversendes statsforvalteren for overprøving.

Det bes om at saken vurderes samlet med kommunens vedtak S20/5557, som omhandler tomannsbolig med to sekundærenheter på «samme» eiendom. Klagebehandling i den saken er fortsatt pågående, og denne side har bedt om samlet vurdering i den saken også.

1. Gjeldende bestemmelser

Regulering av tomten følger av kommuneplan for Røyken 2015-27 og reguleringsplan for Åros Nordre fra 1991. Ved motstrid, skal kommuneplan gjelde foran reguleringsplan.

Bilag 1: Reguleringsplan Åros Nordre 1991
Bilag 2: Kommuneplan Røyken 2015-27

2. Antall etasjer i bygget

Det omsøkte bygget er godkjent bygget over tre plan. Etter reguleringsplanen 1991 punkt 2.3, må bygningen ikke overstige to etasjer. Undertegnede kan ikke se at kommuneplanen gjør endringer på dette. Heller ikke under punkt 7.8 som er mest aktuelt. Ettersom det i tillegg heller ikke gjøres endring på gesimshøyde, som i både reguleringsplan og kommuneplan er

satt til 7 meter, kan det heller ikke påvises en endring på tillatte høyder eller motstrid for øvrig. Da er fortsatt reguleringsplanen gjeldende med tanke på antall etasjer. Byggetillatelsen er således gitt i strid med reguleringsplanen.

3. Villamessig bebyggelse

I praksis søker tiltakshaver om fradeling av en tomt med nettoareal på 1719 m2, hvor den sørlige parsellen på 712 m2 skal få en «enebolig» med BRA på 81,8 m2, med tillegg av to sekundærleiligheter på 60 m2. I realiteten må dette kunne omtales som tre leiligheter av ganske lik størrelse. Etter kommuneplanens punkt 7.8.1, er minstekrav til tomt for enebolig 700 m2. Utnyttelsesgrad maksimeres til 25 %, høyde, byggegrense, antall enheter og andre krav til blant annet areal maksimeres også.

Den nordlige parsellen som etter fradeling skal utgjøre 1007 m2 i nettoareal er under behandling i sak S20/5557. Den gjelder totalt fire enheter med tilsvarende maksimering av utnyttelse.

I realiteten må «tomannsboligen» kunne omtales som fire leiligheter med relativt lik størrelse. «Enmannsboligen» må kunne omtales som tre leiligheter med relativt lik størrelse. Fradelingen av tomt er ikke gjennomført ennå, slik at i realiteten må dette regnes som to lavblokkhus med totalt sju enheter på en tomt med nettoareal på 1719 m2.

Dette leder til noen vurderinger opp mot reguleringsplan og kommuneplan. Dette gjelder eksempelvis kommuneplanenes punkt 3.2.2, 4.3 og 6.19 om bygging av flere enheter som denne side mener må gjelde. Kommunen avviser dette kort i vedtaket av 14.07.2021 uten nærmere begrunnelse. Eksempelvis for tilgjengelig boenhet, tar ikke kommunen hensyn til realiteten i utnyttelsen av tomten.

Videre kommer reguleringsplanen for Åros Nordre av 1991 punkt 3.3 om villamessig karakter til anvendelse, som betyr ene- og tomannsboliger etter kommuneplanen § 2.3. Dette justeres nærmere i kommuneplanens punkt 6.17, ettersom byggetiltak skal opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området. I nærområdet er det hovedsakelig reelle eneboliger.

Som nevnt er byggene mer å betegne som lave leilighetsblokker. Ettersom tomten ligger høyt i terrenget, vil også bygningsmassen få et langt større preg av en blokkbebyggelse enn en ene- og tomannsbolig. Dette kan ikke vurderes som villamessig eller i tråd med eksisterende bygninger.

Denne side anser det som er byggesøkt som en omgåelse av reglene om villamessig karakter og en- og tomannsboliger. Bestemmelsen i kommuneplanens siste avsnitt under punkt 7.8.2, hvor det tillates to sekundærleilighet tilknyttet en enebolig, kan heller ikke forstås som at en kan bygge tre omtrent like leiligheter og kalle det for en enmannsbolig uten å ta hensyn til øvrig forhold.

Statsforvalteren bes også på dette punktet om å vurdere de to byggene i sammenheng.

Arkitekt Kai Reaver har utarbeidet en arkitektfaglig tilbakemelding på blant annet det arkitektfaglige tilknyttet bygget i herværende sak. Som det følger av notatet, er det også store svakheter på dette grunnlaget, og Reaver gir sin tilslutning på at bygget ikke kan karakteriseres som villamessig. Statsforvalteren bes om å ta alle innsigelsene fra Reaver med i betraktning.

Bilag 3: Arkitektfaglig tilbakemelding 07.09.2021

På bakgrunn av dette, mener denne side at byggetiltaket ikke kan godkjennes med dagens utforming.

4. Trafikksikkerhet veikryss

Etter vei- og gatenormen for Røyken kommune, vedtatt i 2011, skal veikrysset ha 20x20 meter friareal. I tillegg stilles det krav om sikt, stigning mv. Det er ikke mulig å se på tegningene om dette er oppfylt, eller om kommunen har vurdert dette. Imidlertid er dette et kryss i en bratt stigning, som gjør at krysset allerede er belagt med store siktproblemer. Denne side antar derfor at ikke kravene er oppfylt. Dersom det nå skal bygges 7 enheter som alle skal bruke dette krysset, som også er skolevei for mange barn, fremstår det som svært sannsynlig at det vil oppstå farlige trafikksituasjoner.

Ifølge kommunens vedtak, legges det til grunn at veien skal opparbeides til veiklasse B1. Etter vei- og gatenormen for Røyken kommune, vedtatt i 2011, kreves det seks meters reguleringsbredde, som inkluderer tre meter asfaltert vei, totalt en halv meter skulder og totalt to og en halv meter grøftebredde. Det skal også være snuplass dersom ikke renovasjonsarealet er ved offentlig vei. Av tegningene fremstår ikke dette som ivaretatt, og plassen til vei fremstår ikke bred nok. Det er underlig at ikke kommunen har krevd nærmere dokumentasjon for dette, slik kommunen eksempelvis krevde fra Block Watne AS for bygging tilknyttet samme vei. Dette må kunne regnes som et brudd på forvaltningspraksis.

Bilag 4: Skriftlig tilbakemelding Kjøyaveien 42 - 17.04.2018

Så vidt denne side har forstått, var veiutfordringen en av grunnene til at ikke Block Watne AS gikk videre med saken. Det er da vanskelig å se hvordan dette skal la seg gjøre i herværende sak, særlig uten at tiltakshaver unytter deler av egen tomt til vei. Hagfors som eier tomten på østre side av veien, vil ikke avgi noe plass til dette. Således vil også nettoarealet på tomten krympe, slik at utnyttelsesgraden blir for høy.

Det fremstår således umulig å gjennomføre kravet i byggetillatelsen om B1 standard og den BYA som legges til grunn. Det er ikke uvanlig at kommuner kun stiller krav om hva som skal til for bruks- og ferdigtillatelse, slik som her med B1 standard på veien. Men konsekvensen vil bli at boligene bygges på en måte som ikke senere kan gi bruks- og ferdigtillatelse. Og da er det heller ikke uvanlig at utbygger sender søknad om endringstillatelse etter at byggingen er ferdigstilt. Dette medfører at kommunen ved å gi tillatelse nå enten senere må gi pålegg om riving, eller dispensasjon til lavere veistandard enn tidligere tillatt. Endringstillatelse bør ikke

være aktuelt, og da oppfatter denne side det som et brudd på fvl. § 17 å ikke få saken bedre opplyst med tanke på mulighetene for å utbedre veistandarden.

På bakgrunn av dette, mener denne side at byggetiltaket ikke kan godkjennes med dagens utforming.

5. **Terreng utenomhus – areal som er netto**

Etter kommuneplanen § 7.4 skal uteoppholdsareal for bolig (MUA) være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Etter 7.8.3, skal MUA utgjøre 300 m2 for enebolig, med ytterligere 50 m2 per sekundær boenhet. Totalt kreves det derfor 400 m2 MUA i prosjektet.

I utenomhusplanen legges det til grunn et uteoppholdsareal på 419 m2. Kvantitativt oppfyller dette kravet, med unntak av det som nevnes tilknyttet vei under punkt 4, men det er vanskelig å se at dette er sammenhengende og hensiktsmessig nok. Store deler av arealet er mellom bygning og parkeringsplasser, mellom parkering og vei og på mindre sider av bygningen. Den sammenhengende delen som er tegnet inn i det sørlige området av tomten, anslås til å utgjøre maksimalt 150-200 m2. I tillegg er det tilsynelatende en del bratt areal på tomten.

Kravet etter kommuneplanen anses således ikke oppfylt.

*****

Drammen, 07.09.2021

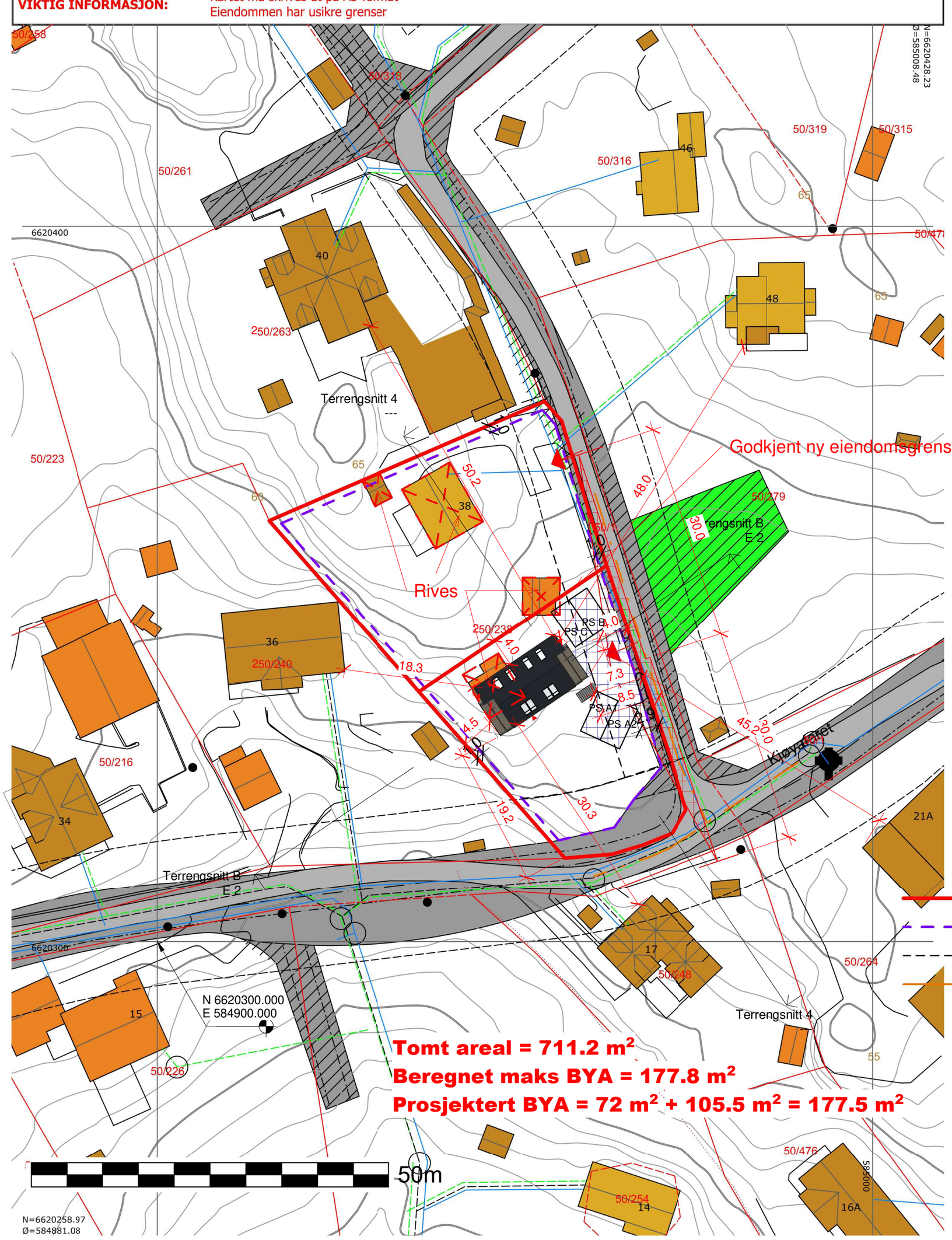
Med vennlig hilsen

Preben Justin Askø
Advokat

Kopimottakere:
Tiltakshaver
Rolf King
Erik Hagfors

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

RØYKEN KOMMUNE	A3 SITUASJONSKART					Målestokk 1:500 Ekv.: 1 meter Dato: 27.11.2019
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 0	
		Adresse: Kjøyafaret 38, 3474 ÅROS				
	Hj.haver/Fester:	ROGNERUD LINDA CECILIE, KJENNERUDVEIEN 27, 3420 LIERSKOGEN (Hjemmelshaver), m.fl.				
VIKTIG INFORMASJON:	Kartet må skrives ut på A3-format Eiendommen har usikre grenser					



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere. Situasjonskartet er gyldig i ett år med mindre det har skjedd vesentlige endringer i området etter uttaksdato.

1 Situasjonsplan

1 : 500

10 5 0 10 20 30m

1:500

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **D 1**

22.03.2022 15:59:39

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

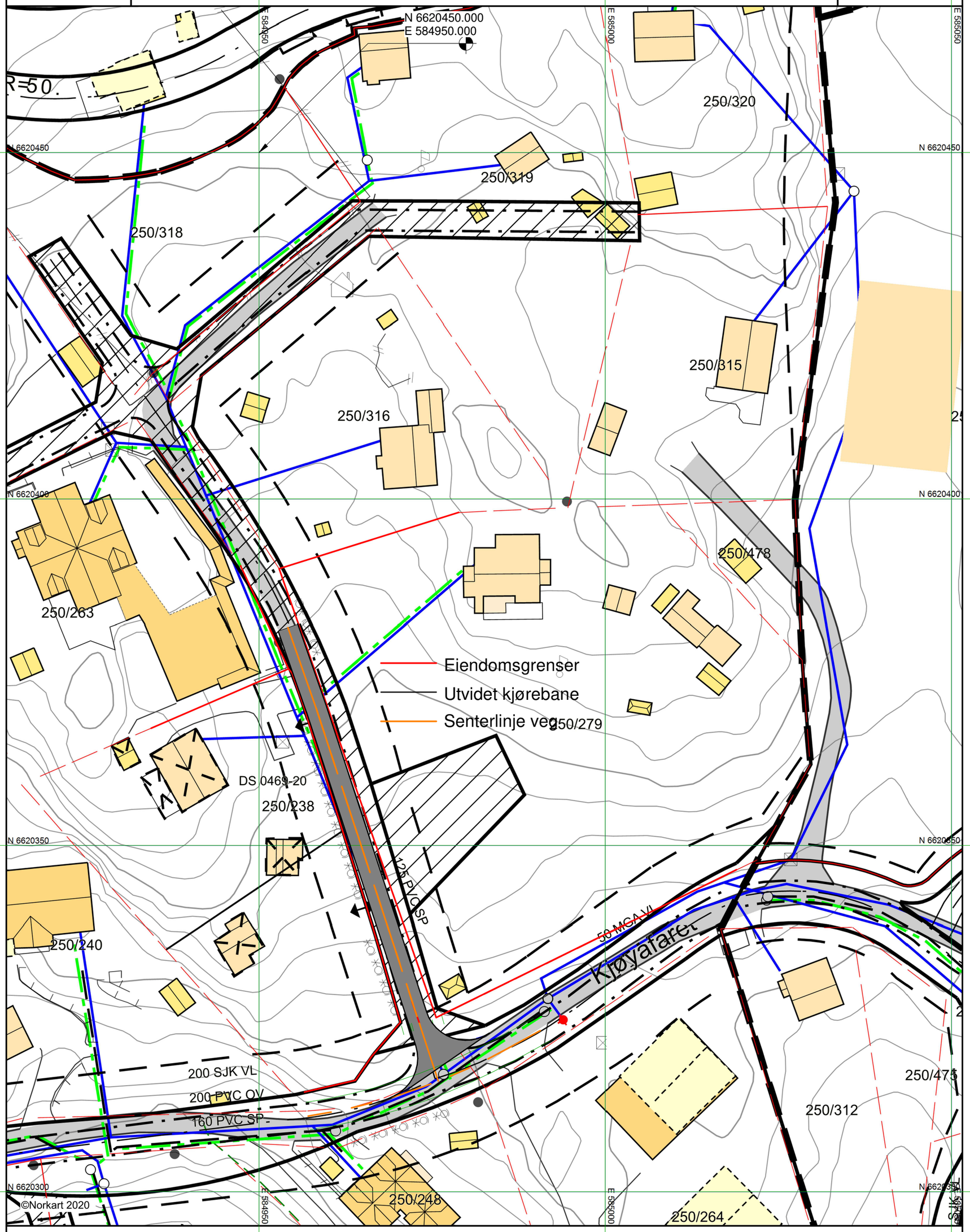
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/316
Adresse: Kjøyafaret 46
Utskriftsdato: 08.12.2020
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Situasjonsplan

1 : 500

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

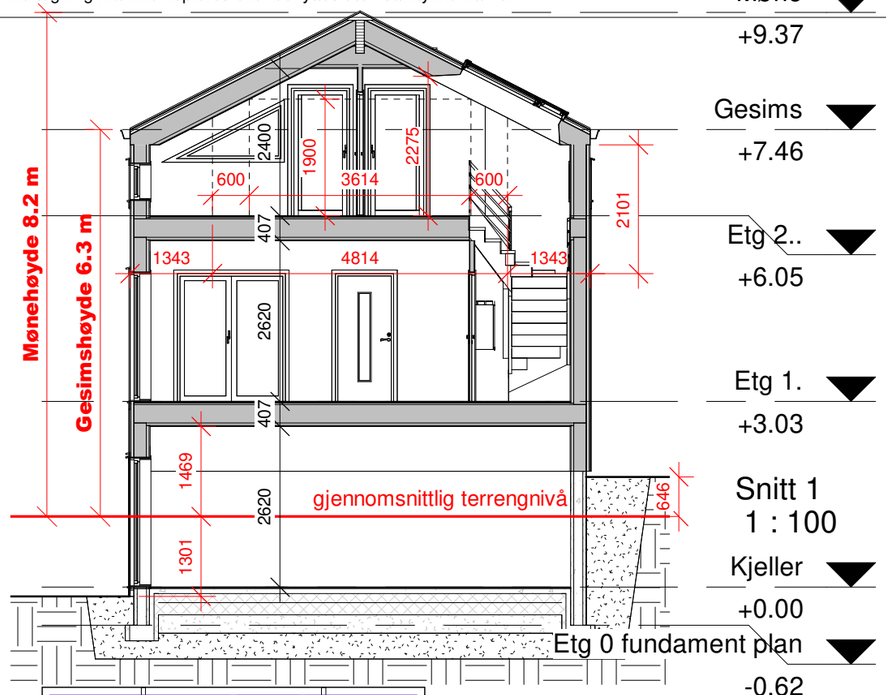
TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

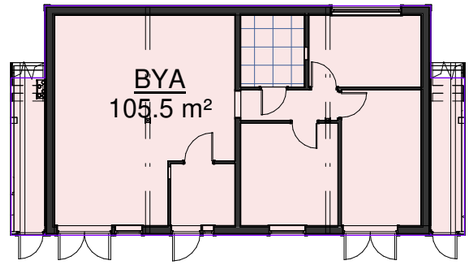
TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Utvidelse av veibredde**				
ARKITEKT: SB	DATO: 31.01.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 001/058	TEGN.NR: **D 1**

14.02.2022 15:55:05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

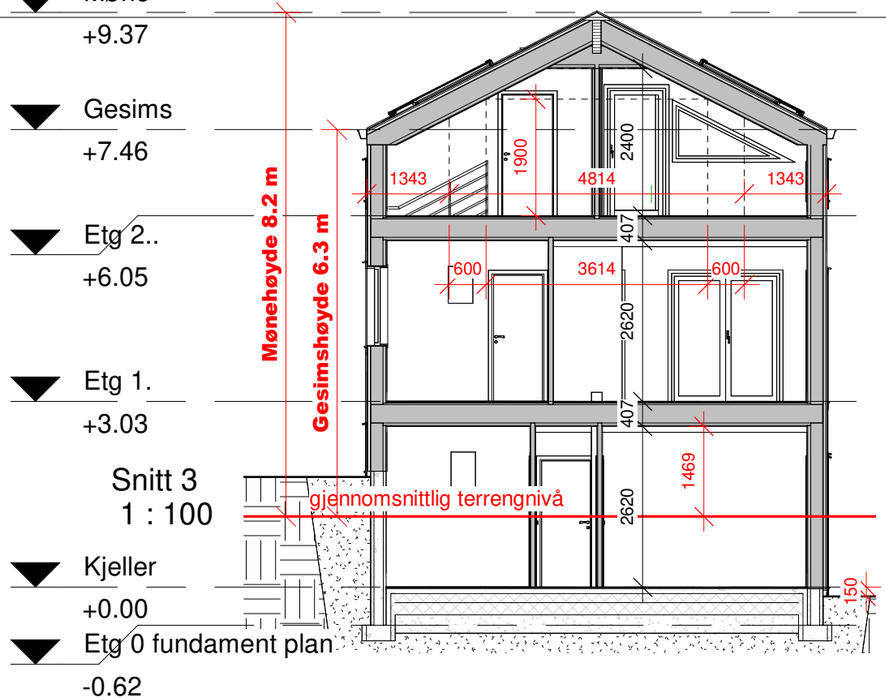


Snitt 1
1 : 100

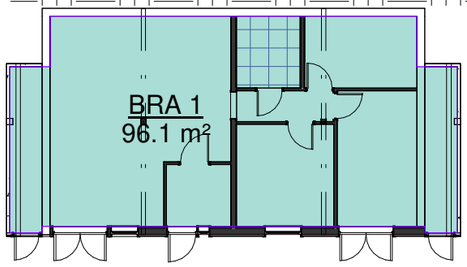


BYA
1 : 200

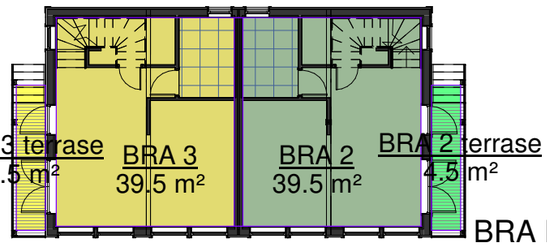
BYA	
Navn	Areal
BYA	105.5 m²



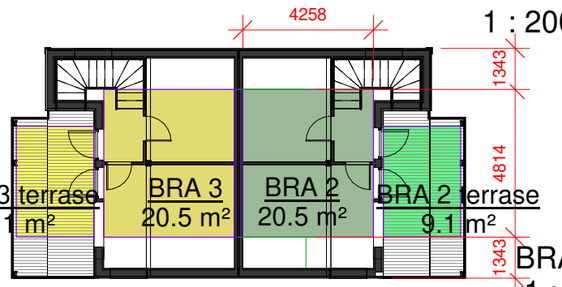
Snitt 3
1 : 100



BRA Kjeller
1 : 200

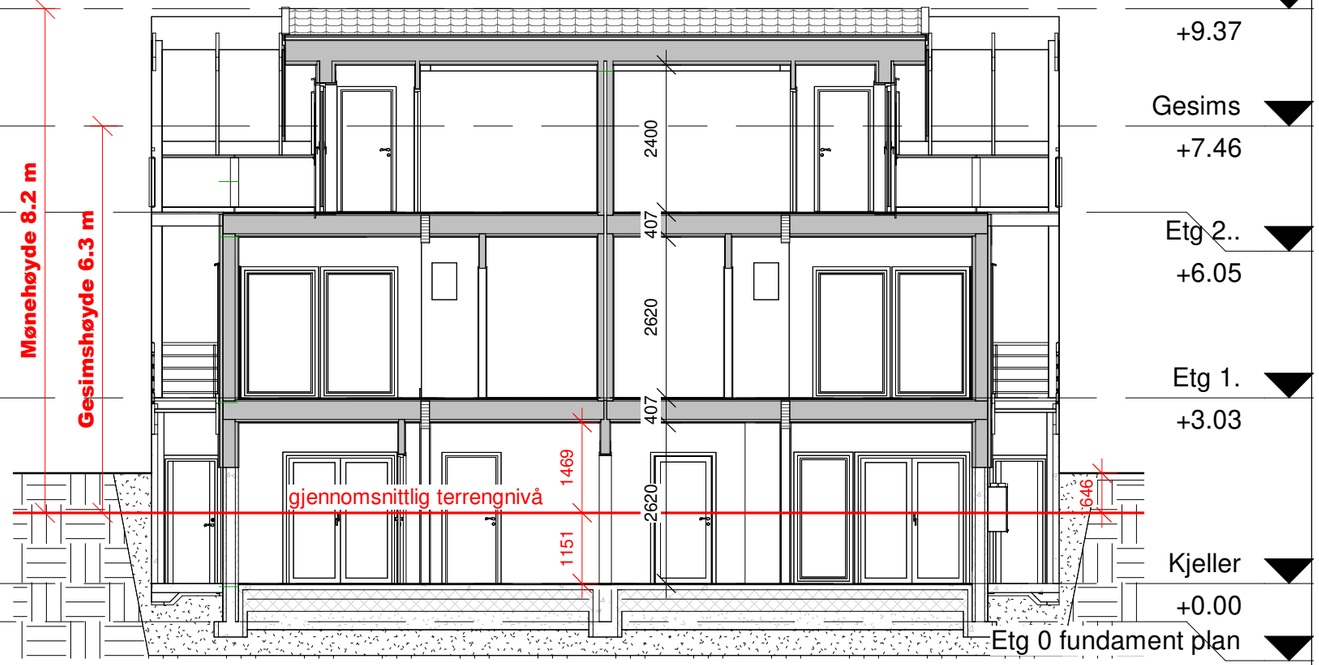


BRA Etg 1
1 : 200



BRA Etg 2
1 : 200

BRA	
Navn	Areal
BRA 1	96.1 m²
BRA 1	96.1 m²
BRA 2	39.5 m²
BRA 2	20.5 m²
BRA 2	60.0 m²
BRA 2 terrase	4.5 m²
BRA 2 terrase	9.1 m²
BRA 2 terrase	13.6 m²
BRA 3	39.5 m²
BRA 3	20.5 m²
BRA 3	60.0 m²
BRA 3 terrase	4.5 m²
BRA 3 terrase	9.1 m²
BRA 3 terrase	13.6 m²
Totalt	243.3 m²



Snitt 2
1 : 100

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

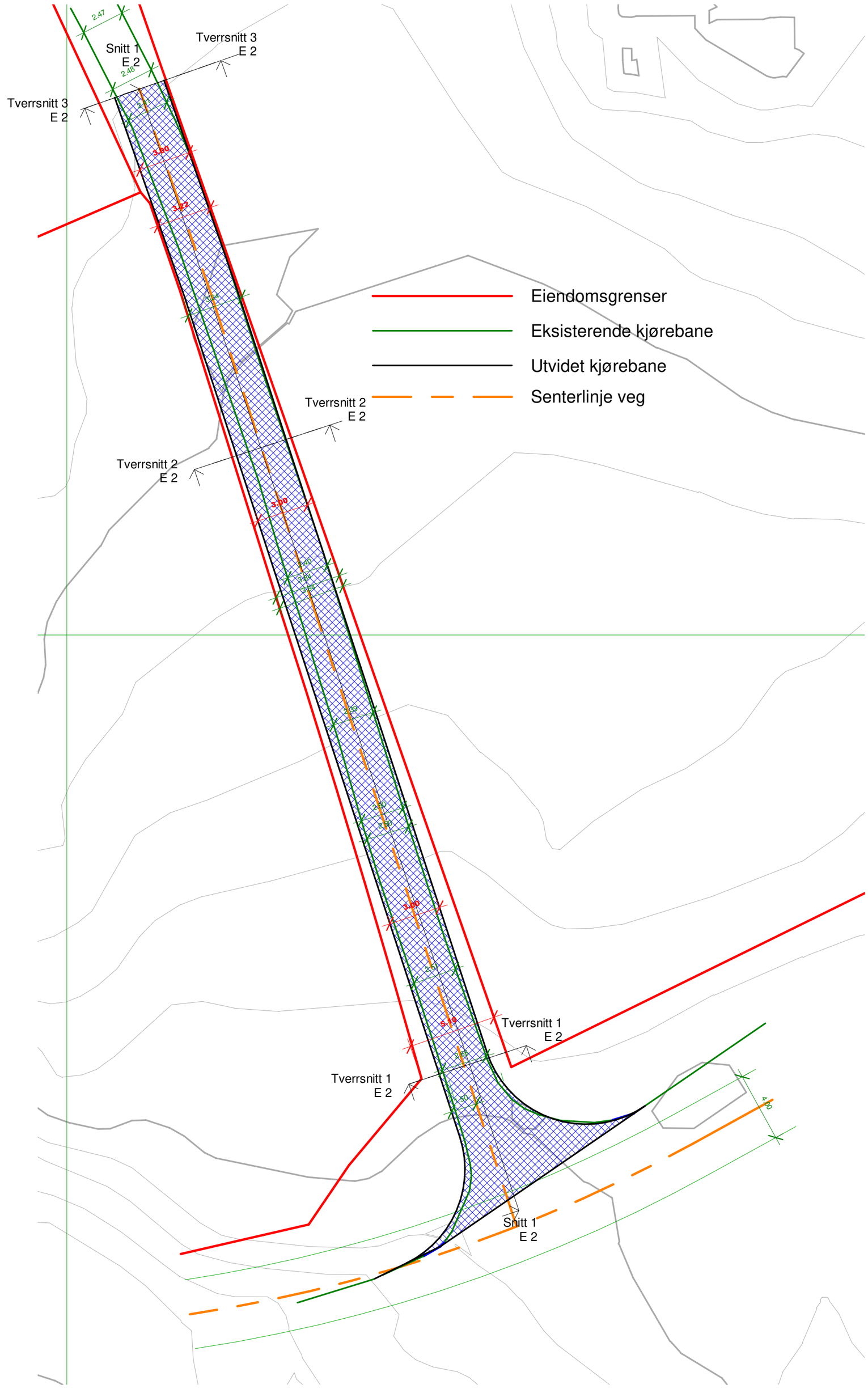
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 1**

22.03.2022 15:47:22

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Situasjonsplan detaljert

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

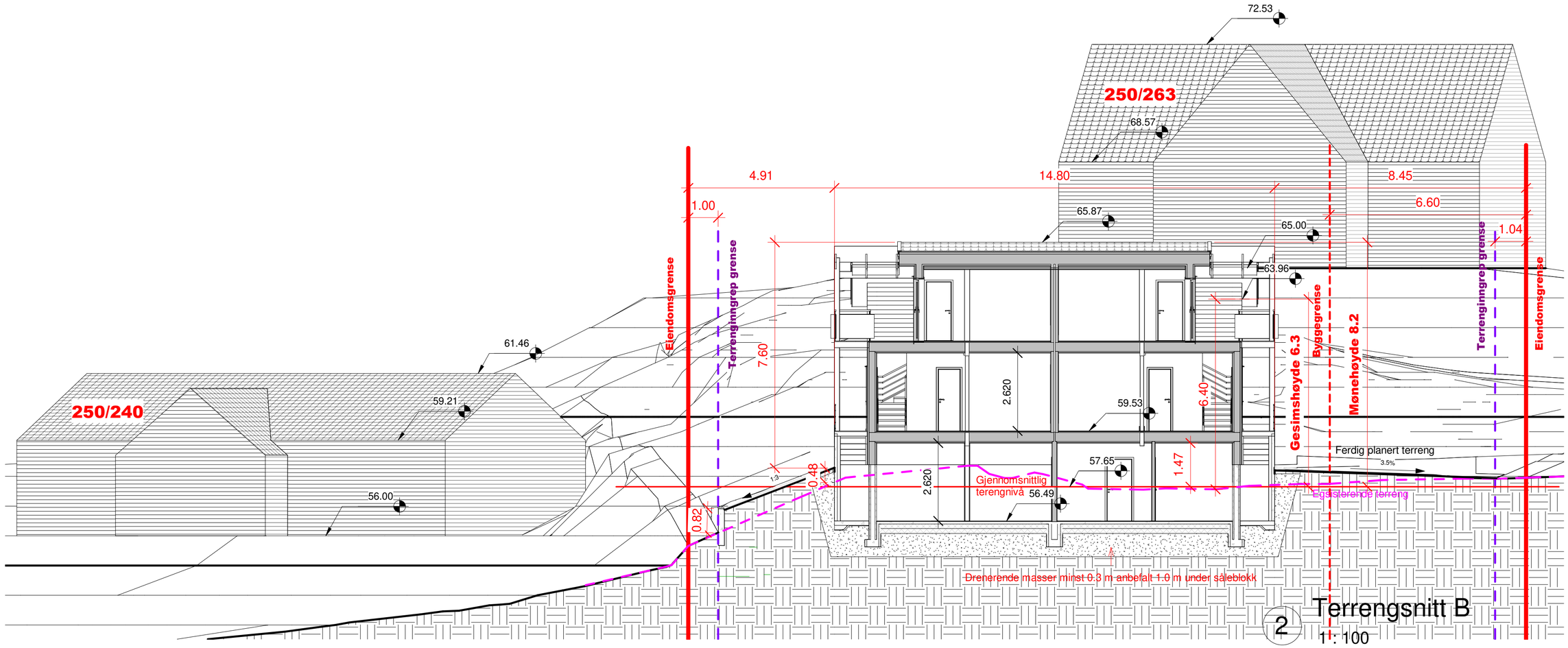
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

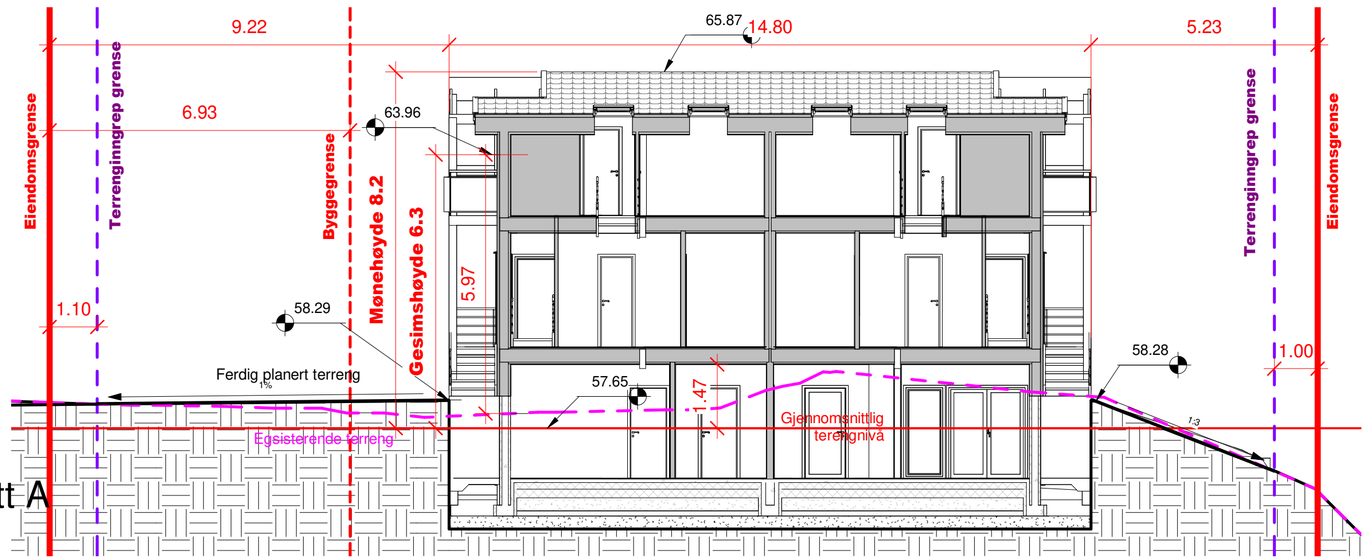
TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan detaljert			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Utvidelse av veibredde**				
ARKITEKT: SB	DATO: 31.01.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 001/058	TEGN.NR: **E 1**

14.02.2022 15:55:05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Terrengsnitt B
1 : 100



1 Terrengsnitt A
1 : 100

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Iht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høydenivå
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

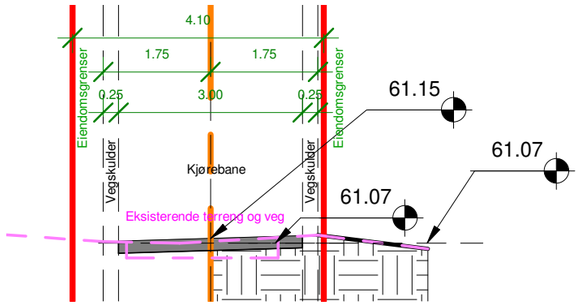
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**		
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no	
G.nr/B.nr	250/238		
KOMMUNE:	Asker		

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 2**

22.03.2022 16:11:33

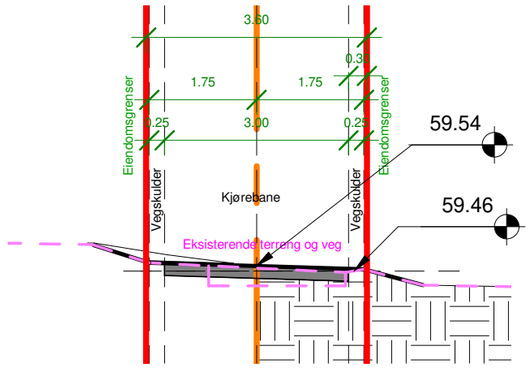
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



5

Tverrsnitt 3

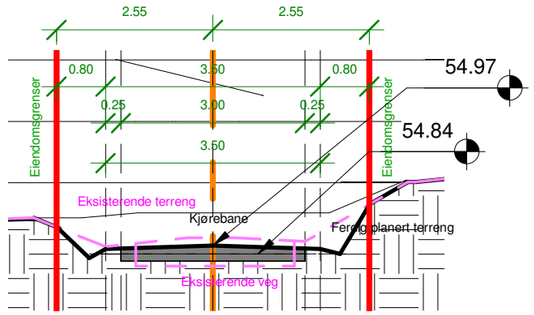
1 : 100



4

Tverrsnitt 2

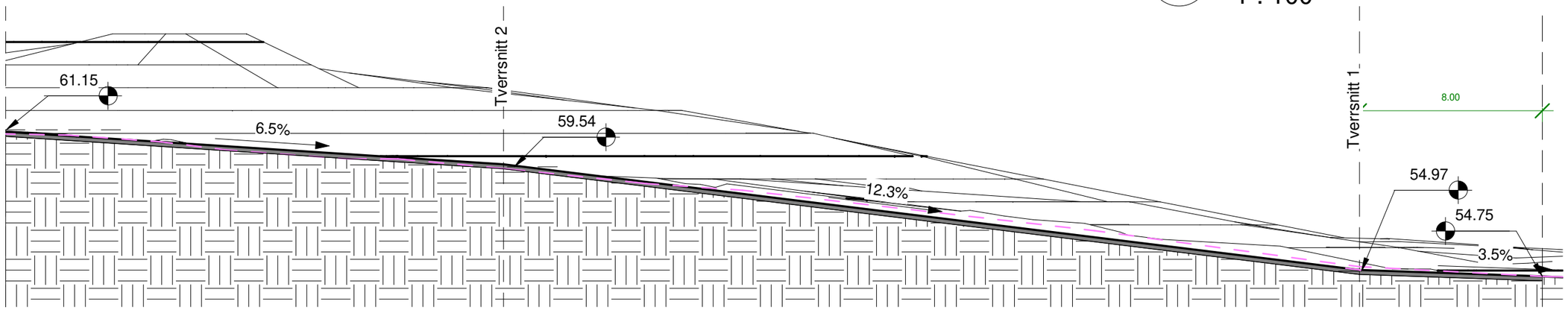
1 : 100



3

Tverrsnitt 1

1 : 100



2

Snitt 1

1 : 200

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

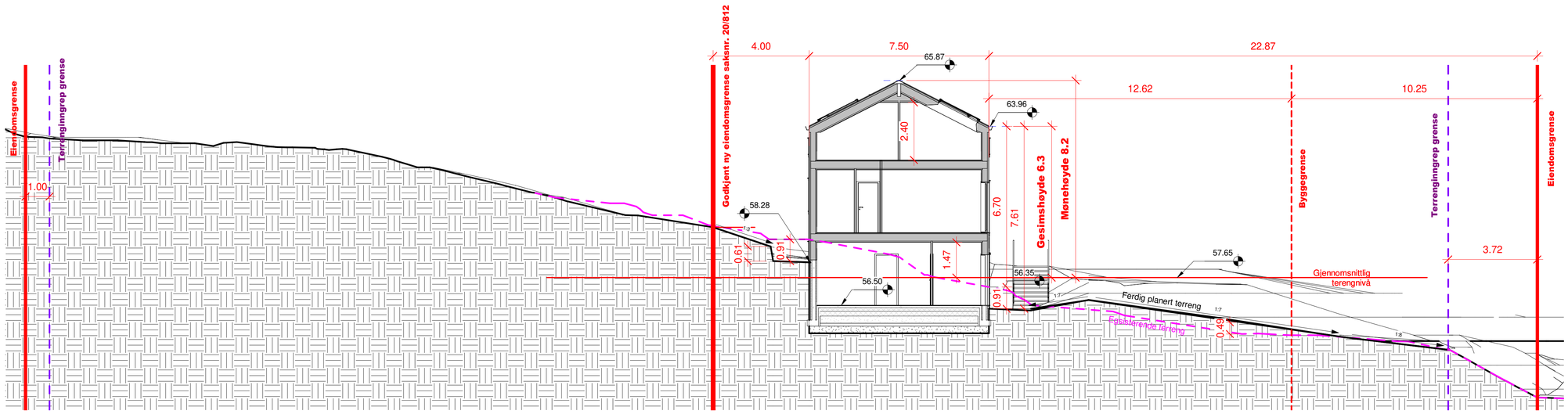
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Utvidelse av veibredde**				
ARKITEKT: SB	DATO: 31.01.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 001/058	TEGN.NR: **E 2**

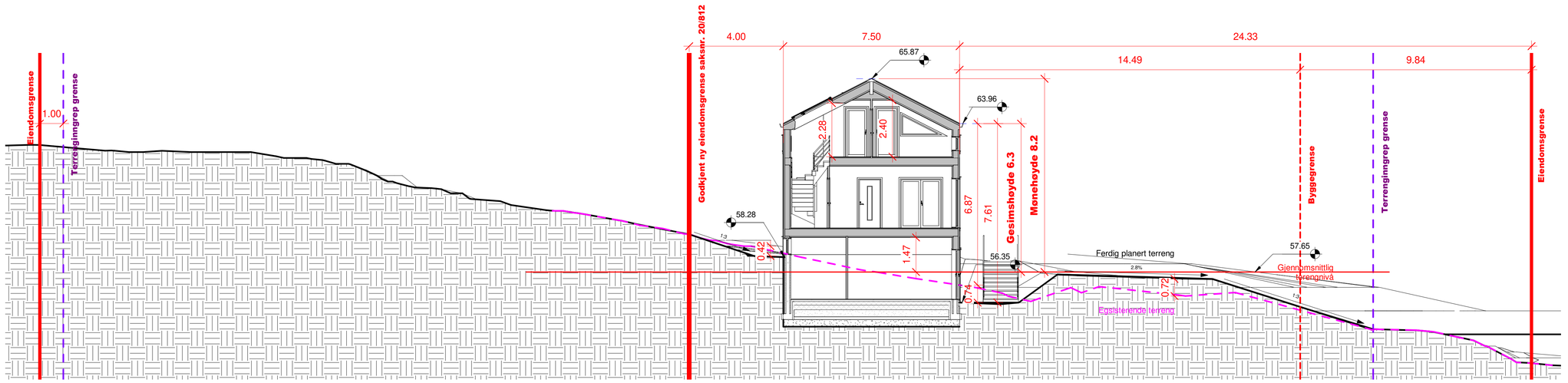
14.02.2022 15:56:05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox Property.



1 Terrengsnitt 1

1 : 100



2 Terrengsnitt 2

1 : 100

A1

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

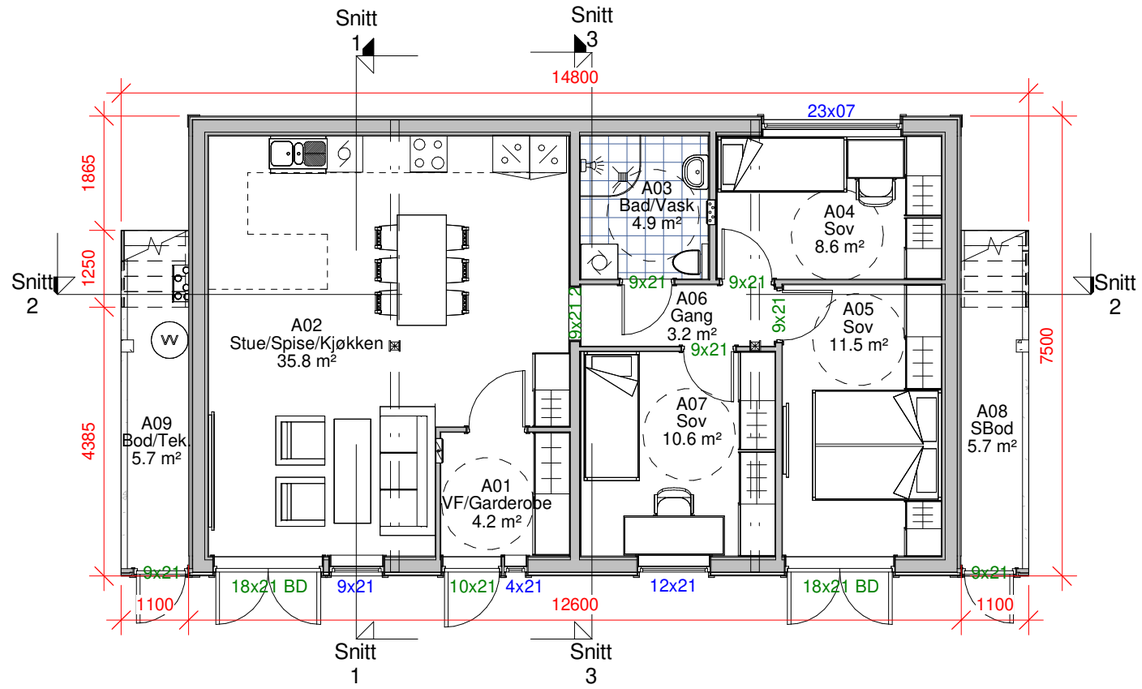
TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Enebolig med 2 sekundærleiligheter					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 024	TEGN.NR: E 3	

22.03.2022 16:08:02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Hovedbruksenhet

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

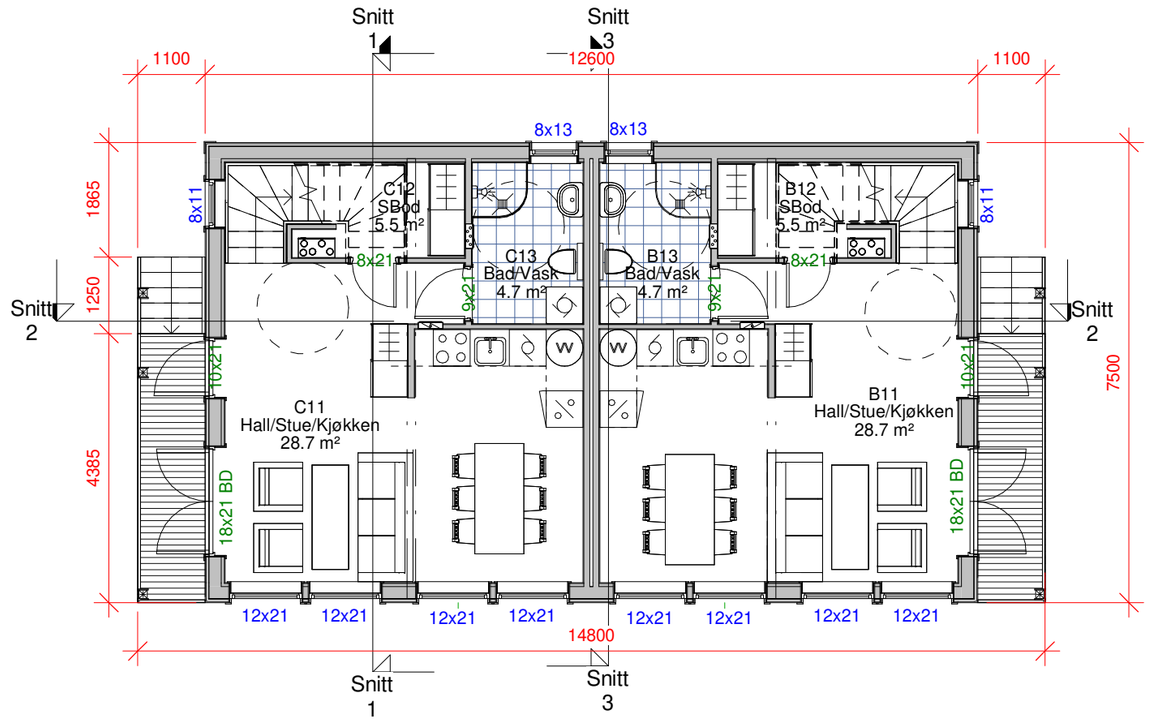
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Kjeller			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 4**

22.03.2022 15:47:22

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

2 Sekundærleiligheter

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

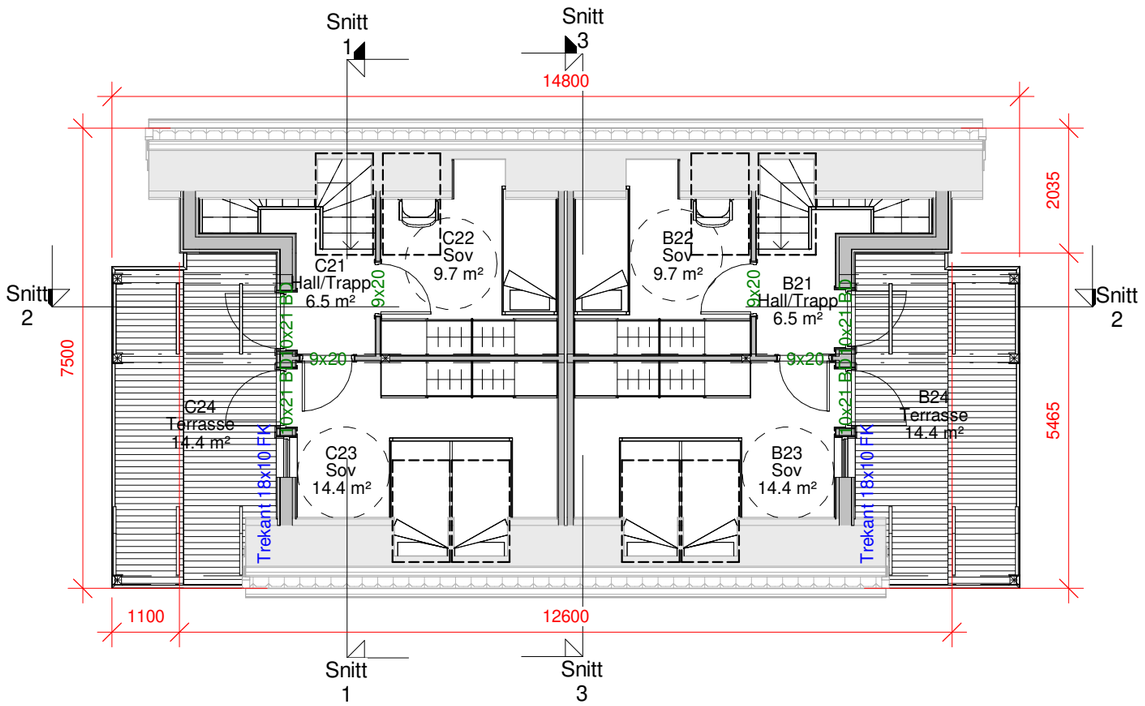
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: 1.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 5**

22.03.2022 15:47:23

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

2 Sekundærleiligheter

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

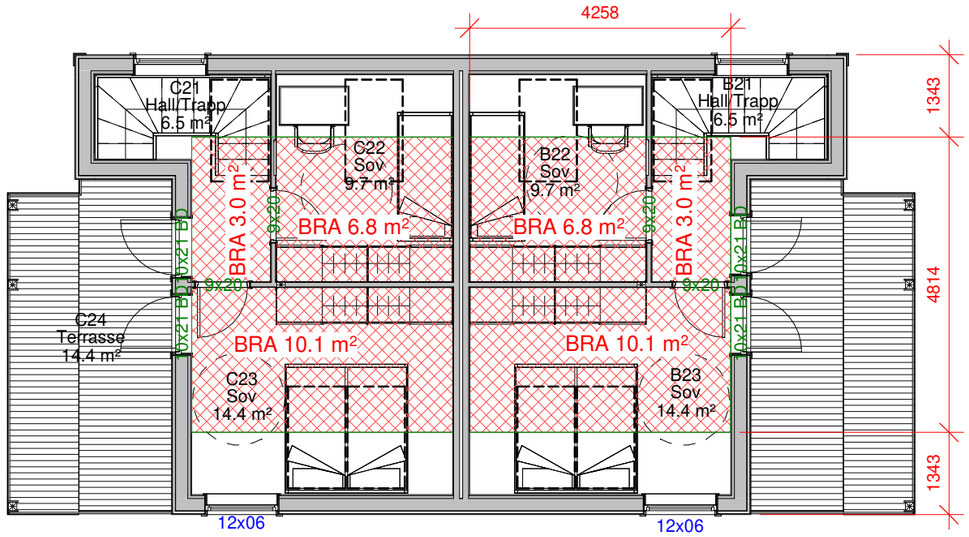
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: 2.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 6**

22.03.2022 15:47:23

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

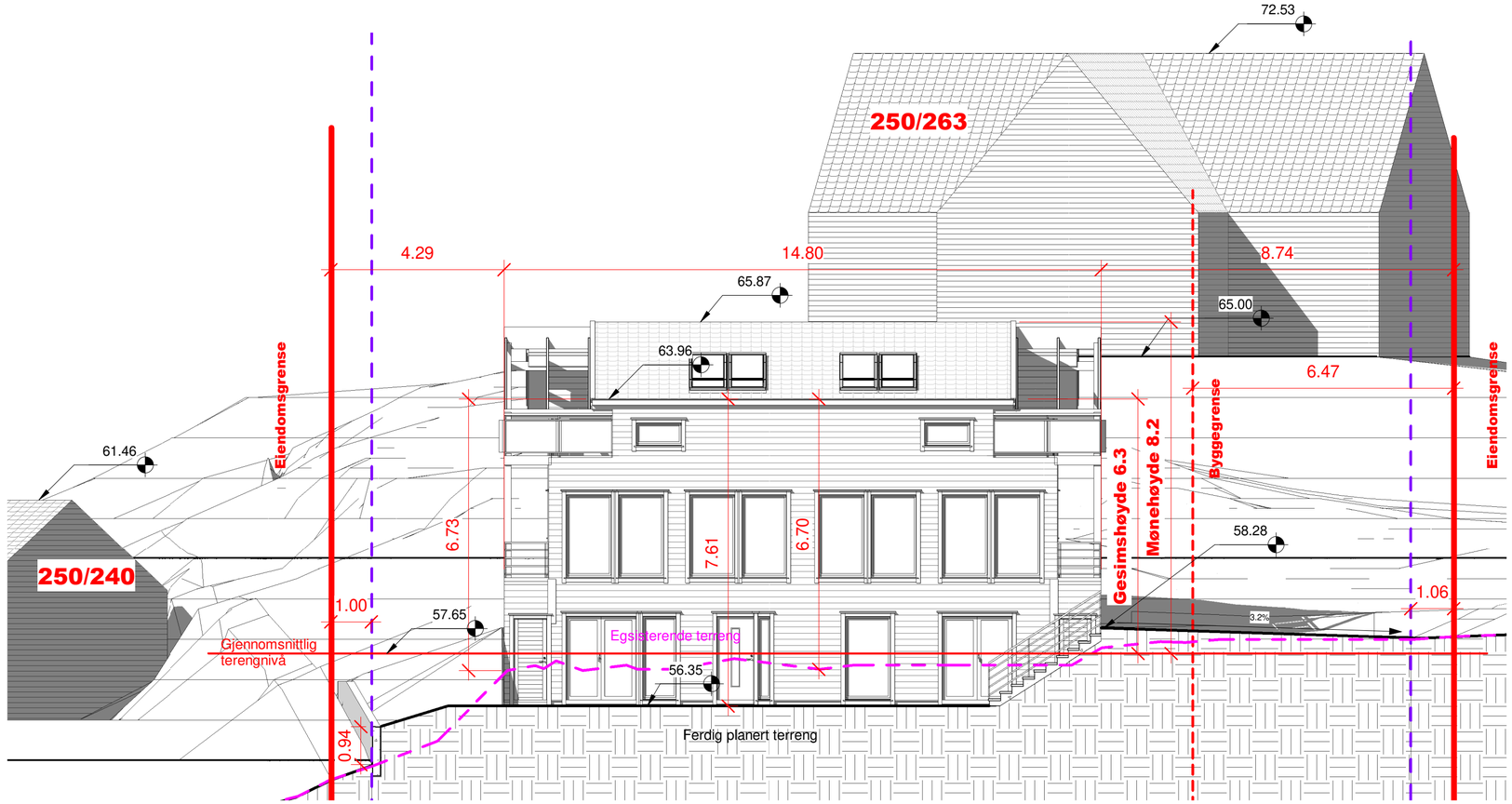
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: 2.etg BRA			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 6A**

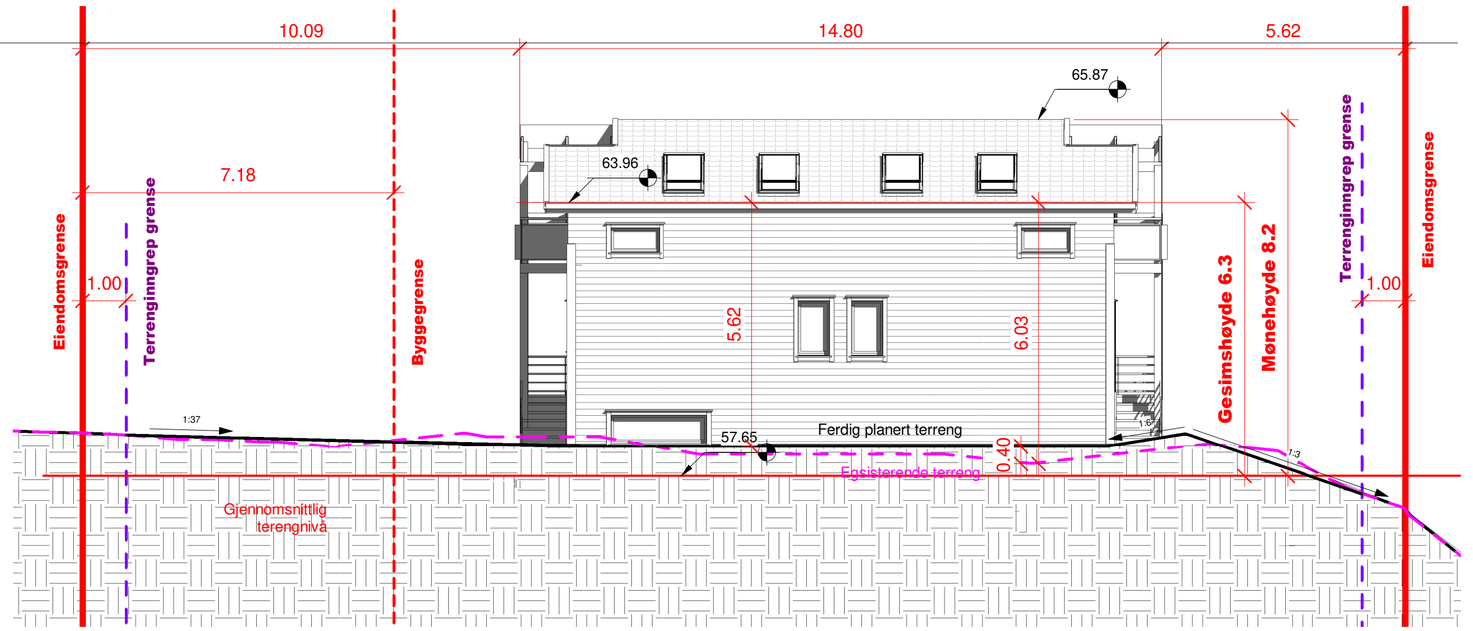
22.03.2022 15:47:24

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Sør
1 : 100

1 Nord
1 : 100



ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høyder
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

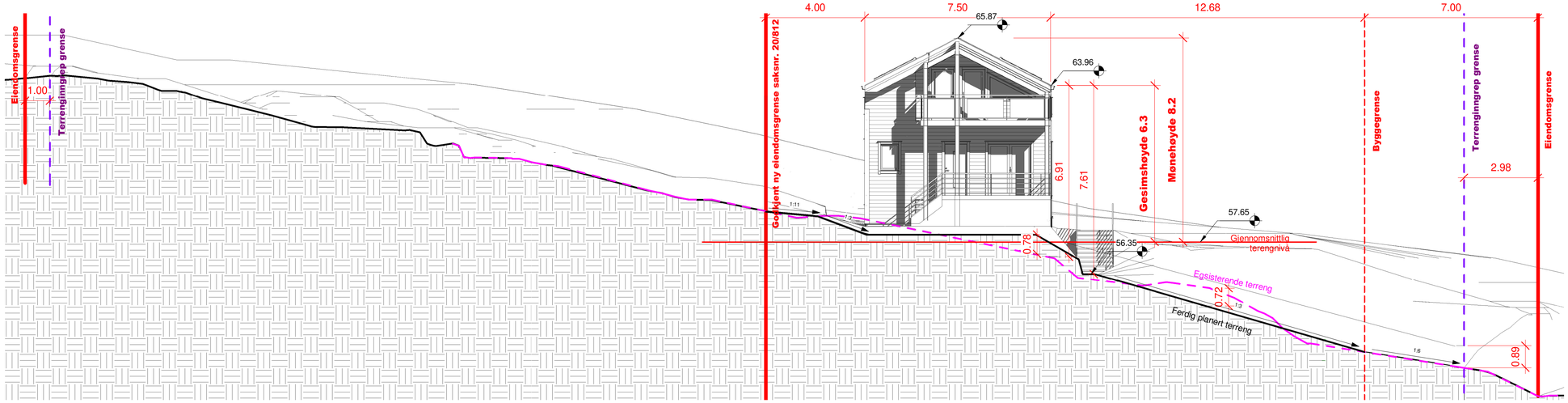
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**		
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no	
G.nr/B.nr	250/238		
KOMMUNE:	Asker		

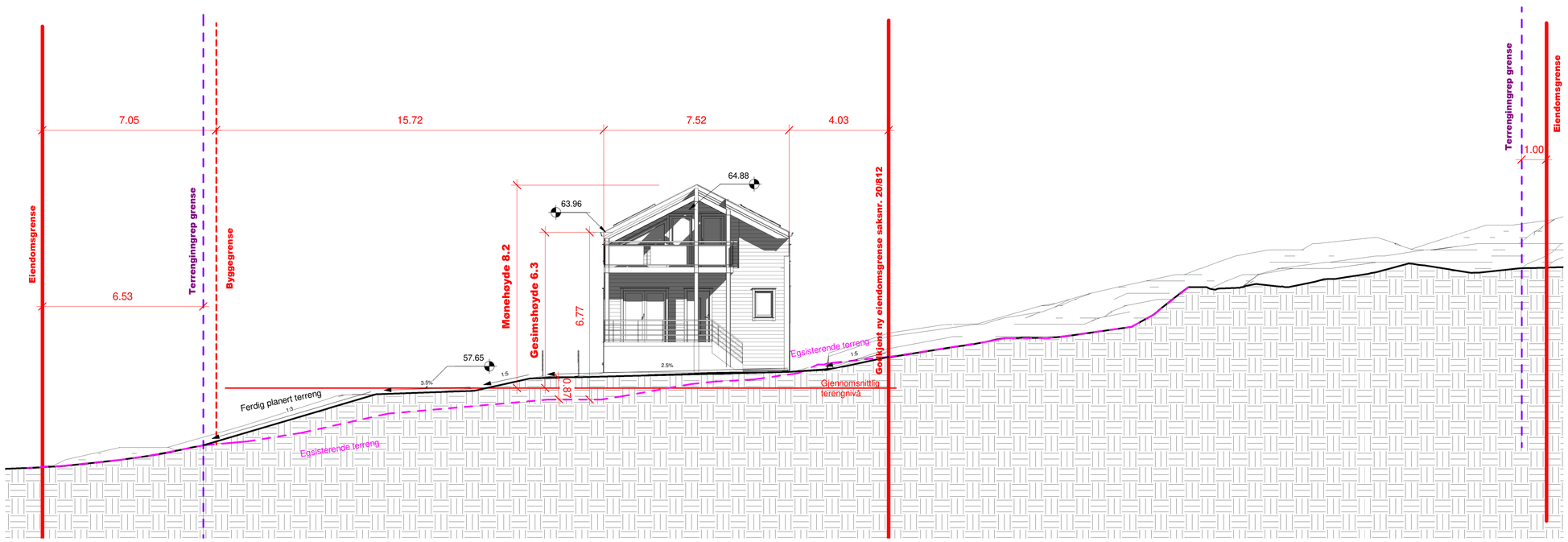
TEGN. INNHOLD: Fasader Sør og Nord				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 7**	

22.03.2022 16:04:04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox Property.



1 Vest
1 : 100



2 Øst
1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høyder

Eksisterende terreng

Planert terreng

A1

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

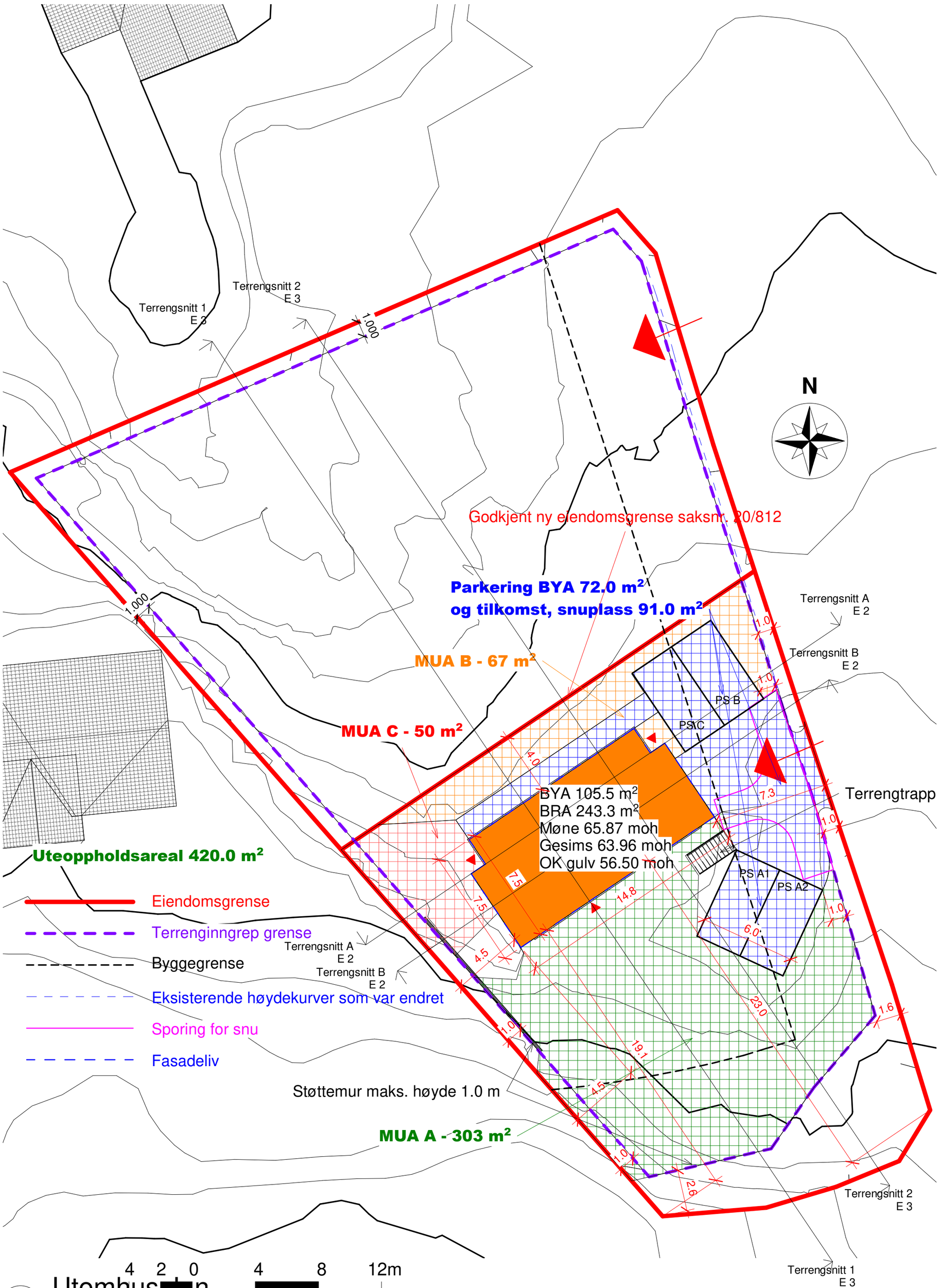
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Fasader Vest og Øst			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **E 8**

22.03.2022 16:08:25

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

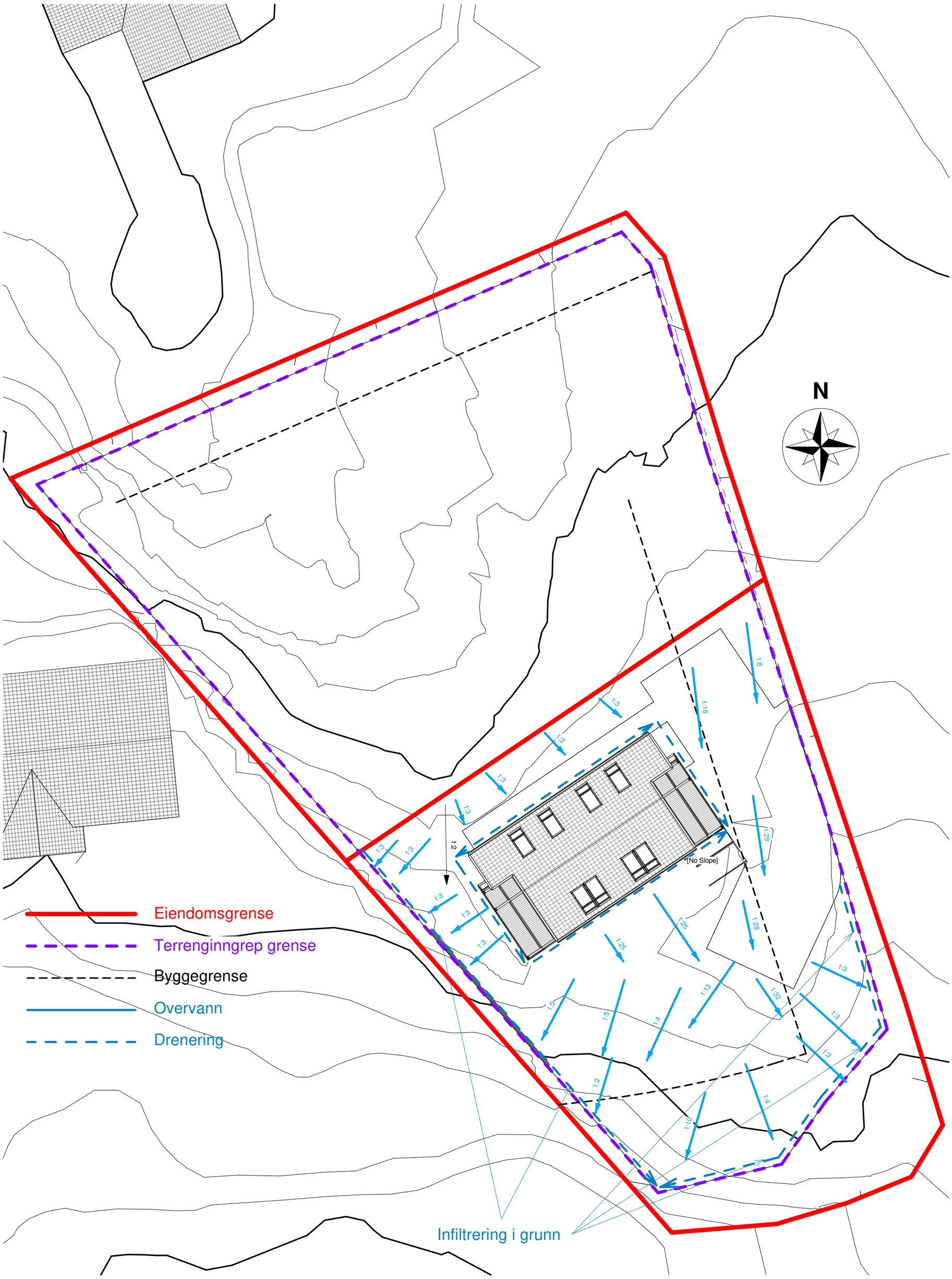
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **F 1**

22.03.2022 16:02:38

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Overvannsplan
1 : 200

4 2 0 4 8 12m
1:200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Overvannsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **F 2**

22.03.2022 15:59:42

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G 1	1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
1	22.01.2020	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	250	238				Asker	Kjøyafaret 38	3474	Åros

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Arkitekturprosjektering	1	Fox Property AS, 922 245 266	☐	☑	☐	☑	☐
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	HP PROSJEKTERING AS, 91486672	☐	☑	☐	☐	☐
PRO	Innvendig sanitær, bunnledning og utv. VA	1	JTK RØRSERVICE AS, 914950910	☐	☑	☑	☑	☐
PRO	Konstruksjon sikkerhet, dimensjonering, stabilite	1	Råbyggerne Pro AS, 922362181	☐	☑	☑	☑	☐
	og bæreevne for tre og mur/fundament,	-		☐	☐	☐	☐	☐
PRO	Energiberegning	1	Råbyggerne Pro AS, 922362181	☐	☑	☑	☑	☐
PRO	På støpt tett, sjikt og slukplassering	1	Råbyggerne Pro AS, 922362181	☐	☑	☑	☑	☐
PRO	Balansert ventilasjon for 3 separate boenheter	1	Systemair AS, 929387384	☐	☑	☐	☑	☐
		-		☐	☐	☐	☐	☐
UTF	Balansert ventilasjon for 3 separate boenheter	1	Østvendt AS, 920402836	☐	☐	☐	☑	☐
UTF	På støpt tett, sjikt og slukplassering med fall	1	Råbyggerne Pro AS, 922362181	☐	☐	☑	☑	☐
UTF	Tømmerarbeid, montering av trekonstruksjon og	1	Råbyggerne Pro AS, 922362181	☐	☐	☑	☑	☐
	Fundament og ringmur	-		☐	☐	☐	☐	☐
UTF	Innvendig sanitær, bunnledning og utv. VA	1	JTK RØRSERVICE AS, 914950910	☐	☐	☑	☑	☐
UTF	Veg- og grunnarbeider, landskapsutforming	1	Hedmark Hyttebygg AS, 915696465	☐	☐	☐	☐	☐
UTF	Utvendig VA grøft. Grunn og terrengarbeider	1	Hedmark Hyttebygg AS, 915696465	☐	☐	☑	☑	☐
UTF	Innmåling og utstikking av tiltak	1	HP PROSJEKTERING AS, 91486672	☐	☐	☑	☑	☐
Kontroll	Kontroll av lufttetthet og våtrom	1	Uavhengig kontroll Oslo Akershus AS	☐	☐	☐	☑	☐
Kontroll	Kontroll av lufttetthet og våtrom	-	999 146 635	☐	☐	☐	☑	☐

 © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2016

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 2	1 av 1

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	250	238					ASKER
	Adresse: KJØYAFARET 38				Postnr.: 3474		Poststed: ÅROS

Foretak

Foretakets navn: SYSTEMAIR AS			Organisasjonsnr.: NO 929 387 384
Adresse: POSTBOKS 293		Postnr.: 4302	Poststed: SANDNES
Kontaktperson: PER-ARNE LYBEKK		Telefon: 51969725	Mobiltelefon:
E-post: ANSVARSRETT@SYSTEMAIR.NO			

Foreligger sentral godkjenning ? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☑ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X) Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	BALANSERT VENTILASJON FOR	-				
-	ENEBOLIG MED	1		✓	✓	✓
-	2 SEKUNDÆR-LEILIGHETER.	-				
-	ET ANELGG PR BOENHET.	-				
-		-				
-		-				
-		-				
-		-				
-		-				
-		-				
-		-				
-		-				

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☑ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato: 14.01.20

Underskrift: Morten Laursen

Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN LAURSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 3	1 av 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	250	238					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Kjøyafaret 38				3474	Åros	

Foretak

Foretakets navn			Organisasjonsnr.
HP PROSJEKTERING AS			914866723
Adresse		Postnr.	Poststed
Elindveien 101		1615	Fredrikstad
Kontaktperson	Telefon		Mobiltelefon
Roar Gundrosen			92484305
E-post			
roar@rg-o.no			

Foreligger sentral godkjenning ? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☒ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	☐	☒	☐	☐
UTF	Innmåling og utstikking av tiltak	1	☐	☐	☒	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
02.01.20209	Hans Petter Bøckmann Digitalt signert av Hans Petter Bøckmann DN: cn=Hans Petter Bøckmann, o, ou, email=hanspetter@rg-o.no, c=NO Dato: 2020.01.07 14:06:33 +01'00'

Gjentas med blokkbokstaver

HANS PETTER BØCKMANN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 4	1 av 1

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	250	238					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Kjøyafaret 38				3474	ÅROS	

Foretak

Foretakets navn			Organisasjonsnr.
UAVHENGIG KONTROLL OSLO AKERSHUS AS			999 146 635
Adresse	Postnr.	Poststed	
Drøbakveien 213	1433	Ås	
Kontaktperson	Telefon		Mobiltelefon
Henning Kristiansen	+47 926 10 590		+47 926 10 590
E-post			
henning@ukoslo.no			

Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
kontroll	Kontroll av våtrom	1				X
kontroll	Kontroll lufttetthet	1				X

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☒ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
09.01.2020	

Gjentas med blokkbokstaver
HENNING KRISTIANSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 5	1 av

Nullstill

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	250	238					Asker
	Adresse: Kjøyafaret 38				Postnr.: 3474	Poststed: Åros	

Foretak

Foretakets navn: JTK RØRSERVICE AS			Organisasjonsnr.: 914950910
Adresse: Luketoppen 7		Postnr.: 3178	Poststed: VÅLE
Kontaktperson: Jan Terje Karlsen	Telefon:		Mobiltelefon: 914950910
E-post: jtk.rorservice@gmail.com			

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Innvendig sanitær, bunnledning og utv. VA	1	☐	☒	☒	☒
UTF	Innvendig sanitær, bunnledning og utv. VA	1	☐	☐	☒	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
02.01.20209	jan terje karlsen

Gjentas med blokkbokstaver: JAN TERJE KARLSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 6	1 av

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker.*
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 250	Bnr. 238	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Asker
	Adresse Kjøyafaret 38				Postnr. 3474	Poststed Åros	

Foretak

Foretakets navn Hedmark Hyttebygg AS			Organisasjonsnr. 915696465
Adresse Bjørkeveien 504, PB 4, 2461 OSEN		Postnr. 2460	Poststed OSEN
Kontaktperson Svein Mikalsen		Telefon	Mobiltelefon 90551103
E-post sm@hedmarkhyttebygg.no			

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF	Veg- og grunnarbeider, landskapsutforming	1	☐	☒	☐	☒
UTF	Utvendig VA grøft.	1	☐	☒	☐	☒
UTF	Grunn og terrengarbeider	-	☐	☒	☐	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[ ] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
22.01.2020	SM

Gjentas med blokkbokstaver
SVEIN MIKALSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 7	1 av 8

Nullstill

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	250	238					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Kjøyafaret 38				3474	Åros	

Foretak

Foretakets navn: Østvent AS		Organisasjonsnr.: 920402836
Adresse: Geminiveien 8	Postnr.: 1734	Poststed: Hafslundsøy
Kontaktperson: Jacob Jensen	Telefon:	Mobiltelefon: 95555616
E-post: ostvent@gmail.com		

Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
-	Balansert ventilasjon for 3 separate boenheter	1	☐	☐	☐	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
13.01.2020	Jacob Jensen

Gjentas med blokkbokstaver: JACOB JENSEN

SØKNAD OM ANSVARSRETT

Hvem representerer du?
Et norsk firma

Organisasjonsnummer
920402836

Firmaets navn
Østvent AS
Adresse
Geminiveien 8, 1734 Hafslundsøy
Postnummer- og sted

Navn
Jacob Jensen

Epost
ostvent@gmail.com

Telefon
95555616

Velg relevant utdanning til faglig ledelse
Annet

Velg antall år med relevant arbeidserfaring til faglig ledelse
8

I hvilken tiltaksklasse er jobben?
Tiltaksklasse 1

Hvilken funksjon har firmaet ditt i prosjektet?
Ansvarlig utførende (UTF)

Beskriv relevant kompetanse og erfaring til firmaet. Dette kan for eksempel være kurs, etterutdanning eller lignende prosjekter.
Jeg har erfaring med Teknisk tegning, tømrerarbeid og skadesanering som ufaglært i Danmark og Norge fra 2005-2012. Montering av boligventilasjon fra 2012-d.d. (2012-2018 Jensen Service og Montasje org nr 898 453 782). 2018-d.d. Østvent AS. Se vedlagte PDF for referanseprosjekter.

Beskriv kort arbeidet som firmaet ditt tar ansvar for
Montering av boligventilasjon.

Hvilket firma er ansvarlig søker?
FOX Property AS

Ved hvilken delsøknad regner du å sende inn samsvarserklæring?
Ferdigattest

 G7-54-8

Navn på kommune
Asker

Gårdsnummer
250

Bruksnummer
238

Seksjonsnummer

Gateadresse
Kjøyaveien 38, 3474 Åros

Ved å sende inn denne søknaden bekrefter du at:
- Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
- Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.
- Opplysningene gitt i denne søknaden er korrekte, og firmaet har rutiner for kvalitetssikring slik det står i SAK10 § 10-1 første ledd.

Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4.

13/01-20 Jacob Larsen

Dato og signatur

67-55-8

Østvent AS leverer og montere balansert ventilasjon til boliger. Vi levere til både nybygg og rehab. Alle anlegg er prosjektert av Systemair som også står som ansvarlig PRO.

Jeg har siden oppstart i 2012 og frem til 2018 jobbet som enkelmannsforetak (Jensen Service og Montasje org nr 898 453 782). Siden Januar 2018 har jeg drevet Østvent AS.

Østvent AS jobber for både byggemestre og private. Vi har en del «egne» kunder og flere samarbeidspartnere hvor vi jobber som underleverandør.

Oppdragene teller både eneboliger, Flermannsboliger, samt rekkehus/leiligheter.

Vi utfører også rådgivning for arkitekter i forbindelse med kanaldimensjonener, føringsveier og veggpåforinger.

Hos de fleste byggemestre står vi for «hele pakken». Vi sender tegninger til prosjektering hos leverandør, levere og montere anlegg. Hos noen kunder levere vi bare montering.

Montering gjøres i 2 etapper. Først hovedmontering av kanalanlegg. 2.gangs besøk med sluttmontering/tillkobling av aggregat og justering av ventiler og luftmengde ihht prosjektering fra leverandør. Kobler også trykkvakt til kjøkkenventilator og evt. WIFI-styring .

På noen prosjekter monteres og kanaler til varmepumpebereder.

Vi har også utført jobb for takstmann i forsikringssaker hvor der har været feilmontering/defekt på ventilasjonsanlegg i boliger.. Her har vi utført inspeksjon av montert ventilasjonsanlegg og skrevet rapport som takstmann har brukt i retten.

Østvent AS utfører også service og rens av ventilasjonsanlegg.

Alle ansatte og evt innleide samarbeidspartnere er utstyrt med HMS kort og beriften er forsikret etter gjeldene regler.

Refaranser:

Haakon Olsen – Pluss Invest Eiendom AS – tlf 90865176

Knut Gulbrandsen – KG Byggkonsult AS og Km eiendomsutvikling AS – tlf 95762160

Victor Larsen – Torsnes Bygg AS – tlf 41520733

Ronny Martinussen – Vestvent AS – tlf 95099855 (tidl Praktikeren)

Per Snopestad – Norsk Boligventilasjon – tlf 41300567

Christian Hauge – Ventilasjonspartner AS

Øyvind Lie – Hellvik Hus Follo AS - 64983510

Oversikt over refaranseprosjekter.

67-56-8

2020 (kommende Prosjekter).

- Halvorsrødveien 75a Levering og montering av 8 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Kornmoveien 8. Levering og montering av 3 anlegg for Privat kunde.
- Lislby Alle. Levering og montering 3 anlegg for Torsnes Bygg AS
- Kroken 15. Levering og montering av 1 anlegg for Km Eiendomsutvikling AS.
- Dolviken. Montering av 10 anlegg for Vest Norsk Bygg AS sammen med Vestvent AS.
- Jonsokhaugen. Montering av 20 anlegg sammen med Vestvent AS.
- Bekkevoldveien 10. Levering og montering av 2 anlegg for privat kunde.
- Nedre Langgate 30. Levering og montering av 3 anlegg for KM Eiendomsutvikling AS.

2019

- Bekkevoldveien 20-26. Levering og montering av 8 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Hasliveien 2 A-B. Levering og montering av 2 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Hvileberget, Hvaler. Levering og montering av 2 anlegg for Torsnes Bygg.
- Skjelsbulia, Hvaler. Levering og montering av 1 anlegg for KM eiendomsutvikling.
- Leikvang. Pågående montering av 17 anlegg for Vest Norsk Bygg AS (Norgeshus) sammen med Vestvent AS.
- Kolltveit. Pågående montering av 28 anlegg for Vestkyst Bygg AS (Vestlandshus) sammen med Vestvent AS.
- Hjellemarka B11. Montering av 4 anlegg for Vestafjell AS sammen med Vestvent AS.
- Hellåsen. Levering og montering av 1 anlegg sammen med Vestvent AS.
- Siriusveien. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Solåsveien, Nesodden. Montering av 1 anlegg for Blox Entreprenør AS
- Moaveien 43, Greåker. Levering og montering av 1 anlegg (Privat kunde).
- Sørkedalsveien, Oslo. Levering og montering av 1 anlegg (Privat kunde).
- Morviklien, Bergen. Montering av 2 anlegg for Reknes Byggjevarar L.L.
- Oberst Rodesvei 45 C, Nordstrand. Montering av 4 anlegg for Familiebygg AS.
- Brønnerødveien, Fredrikstad. Levering og montering av 2 anlegg for KM eiendomsutvikling.

2018

- Johan Selmer Karlsensvein 1, Fredrikstad. Levering og montering av 6 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Ulvahaugen, Sogndal. Montering av 35 anlegg for GK Inneklima sammen med Vestvent AS.
- Magne Forberg, Aurland. Levering og montering av 4 anlegg sammen med Vestvent AS.
- Nordhordaland. Levering og montering av 1 anlegg sammen med Vestvent AS. (Privat Kunde)
- Åsbakken 20, Fredrikstad. Levering og montering av 2 anlegg for Torsnes Bygg AS
- Kjølstadveien 5, Fredrikstad. Levering og montering av 1 anlegg for Ingeniør Håvard Hansen.
- Bjørndalsveien, Fredrikstad. Levering og montering av 4 anlegg for Bjørndalen Eiendom.
- Skjelsbulia, Hvaler. Levering og Montering av 2 anlegg for KM Eiendomsutvikling AS.
- Tømmerlia 43, Hvaler. Levering og montering av 2 anlegg for KM Eiendomsutvikling AS.
- Vikeråsen, Fredrikstad. Levering og montering av 2 anlegg (Privat Kunde).
- Strandlia 41, Fagerstrand. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.

67-57-8

- Petersrudveien, Flateby. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Herumveien, Ås. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Hestestien, Son. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Vestbyveien, Drøbak. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Fagerstrandbakken 51, Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Hevingen 60, Sarpsborg. Montering av 3 anlegg for Norsk Boligventilasjon.
- Grethes vei 11. Montering av 2 anlegg for Smarte Bygg AS.
- Hevingen, Sarpsborg. Montering av 2 anlegg (Privat Kunde).
- Oldenborgila, Fredrikstad. Montering av 1 anlegg for Norsk Boligventilasjon.
- Katralveien, Askim. Levering og montering av 1 anlegg (Privat kunde).
- Ortnevik. Montering av 4 anlegg for Ortnevik Eiendom AS sammen med Vestvent AS.
- Midsemveien 12, Kråkstad. Levering og montering av 2 anlegg (Privat kunde).
- Bilittkroken, Manglerud. Levering og Montering av 1 anlegg (Privat Kunde).
- Agatveien, Fredrikstad. Levering og montering av 1 anlegg (Privat Kunde).
- Bellevue, Fredrikstad. Ombygging av 1 anlegg (Privat kunde).
- Monter, Askøy. Ombygging av ventilasjon på kontor, sammen med Vestvent AS.
- Eikeliveien, Ski. Levering og montering av 2 anlegg (Privat Kunde).

2016-2017

- Kinogata, Fredrikstad. Montering av 3 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Hvileberget, Hvaler. Montering av 4 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Petersandåsen, fredrikstad. Levering og montering av 1 anlegg for Pluss Invest Eiendom AS.
- Skjelsbulia, Hvaler. Levering og montering av 1 anlegg for KM Eiendomsutvikling AS.
- Noreideparken,. Montering av 39 anlegg for Vest Norsk Bygg (Norgeshus) sammen med Vestvent AS.
- Råtun, Nestun. Montering av 12 anlegg for Vest Norsk Bygg (Norgeshus) sammen med Vestvent AS.
- Folldalheia, . Montering av 24 anlegg for Vest Norsk Bygg (Norgeshus) sammen med Vestvent AS.
- Sædalen. Montering av 36 anlegg for Telle Trearbeide (Nordbohus) sammen med Vestvent.
- Sauefjellet, Sotra. Montering 16 anlegg for Telle Trearbeide (Nordbohus) sammen med Vestvent AS.
- Bjørkehagen, Sogndal. Montering av 22 anlegg for Nordbuhus Sogn. Sammen med Vestvent AS.
- Hjellemarka B9. Montering av 29 anlegg for Vestafjell sammen med Vestvent AS.
- Hjellemarka B8. Montering av 8 anlegg for Vestafjell sammen med Vestvent AS.
- Hvileberget, Hvaler. Levering og montering av 1 anlegg for Tømrer Anders Høili.
- Klevaveien, Sarpsborg. Levering og montering av 4 anlegg (Privat Kunde).
- Enerveien 29, Rygge. Levering og montering av 3 anlegg (Privat Kunde).
- Guldbergsvei, Oslo. Montering av 2 anlegg for Ventilasjonspartner AS.
- Prestegårdsskogen, Hvaler. Montering av 2 anlegg for Ventilasjonspartner AS.
- Skipstadsand, Hvaler. Montering av 1 anlegg for Ventilasjonspartner.
- Astrid Skaaresvei, Åros. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Bekkevoldtunet, Rakkestad. Montering av 6 anlegg for Boger Bygg sammen med Norsk Boligventilasjon.

G7-588

- Theodor Hansensvei, oslo. Montering av 1 anlegg for Ventilasjonspartner AS.
- Molvikveien 36, Hølen. Levering og montering av 1 annleg for Blox Entreprenørservice.
- Susebakke, mysen. Montering av 4 anlegg for Boger Bygg med Norsk boligventilasjon.
- Astrid Skares vei, Røyken. Montering av 1 anlegg for Hellvik Hus Follo.
- Vitnesveien 17, Larkollen. Montering av 1 anlegg for Byggteknikk AS.
- Hanch-Hansen, Fuglevik. Levering og montering av 1 anlegg (Privat Kunde).
- Gluppeveien, Fredrikstad. Levering og montering av 2 anlegg for Torsnes Bygg AS.
- Måkeveien/akerodden, Fredrikstad. Montering av 12 anlegg for Byggteknikk AS.
- Sponheimveien, Fredrikstad. Montering av 1 anlegg for Byggteknikk AS.
- Idrettsveien, Rygge. Montering av 2 anlegg Byggteknikk AS.

Før 2016

- Montering av ca 150-200 for bla. Arca Nova, Follohus, Hellvik Hus Follo, Byggteknikk, Ventilasjonspartner AS og byggmester Haakon Olsen. Sammen med Praktikeren.

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av 1

Nullstill

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	250	238					Asker
	Adresse: Kjøyafaret 38				Postnr. 3474	Poststed Åros	

Foretak

Foretakets navn: Råbyggerne Pro AS			Organisasjonsnr. 922362181
Adresse: Smalvillveien 63		Postnr. 0667	Poststed Oslo
Kontaktperson: Magnus A Rødsten	Telefon:		Mobiltelefon: 90765209
E-post: Magnus@raabyggerne.no			

Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☒ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Konstruksjon sikkerhet, dimensjonering,	1	☐	☒	☒	☒
-	stabilitet og bæreevne for tre og mur/fundamer	-	☐	☐	☐	☐
PRO	Energiberegning	1	☐	☒	☒	☒
PRO	På støpt tett, sjikt og slukplassering	1	☐	☒	☒	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
UTF	Tømmerarbeid, montering av trekonstruksjon	1	☐	☐	☒	☒
-	Fundament og ringmur	-	☐	☐	☐	☐
UTF	På støpt tett, sjikt og slukplassering med fall	1	☐	☐	☒	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
02.01.20209	Bjørn Tengblad

Gjentas med blokkbokstaver: Råbyggerne PRO AS

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 1	1 av 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
250	238					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Kjøyafaret 38	3474	Åros

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Fox Property AS	922245266

Adresse	Postnr.	Poststed
Drengsrudhagen 6	1385	Asker

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Mikkel Normann	99026232	

E-post: mikkel@foxproperty.no

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Arkitekturprosjektering	1	☐	☒	☐	☒
SØK	Ansvarlig søker	1	☐	☐	☐	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[ ] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
22.01.2020	

Gjentas med blokkbokstaver: Mikkel Normann

Erklæring om ansvarsrett (forts.)

etter plan- og bygningsloven

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

From: Preben Askø <pa@askoadvokat.no>
Sent on: Tuesday, April 5, 2022 1:53:42 PM
To: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
CC: Rolf King <rolki@online.no>; Erik Hagfors <erik.hagfors@gmail.com>
Subject: Nabovarsel Kjøyafaret 38 - 250/238
Attachments: 20210907 Klage vedtak.pdf (209.64 KB)

Hei,

Viser til nytt nabovarsel angående «enebolig med to sekundærleiligheter». Det er ikke vedlagt alle nødvendige dokumenter, eksempelvis mangler snitt og areal.

Det protesteres herved på varslet tiltak, og dette begrunnes på samme måte som i vedlagte klage sendt for forrige omsøkte tiltak. For øvrig tas det forbehold om ytterligere innsigelser når tiltaket er mer klarlagt.

Med vennlig hilsen

Preben Justin Askø
Advokat

+47 917 25 606

ASKØ ADVOKATFIRMA AS
Postadresse:
Postboks 721 Strømsø
3003 Drammen

Besøksadresser:
Tollbugata 17A, 3044 Drammen
Apotekergata 10, 0180 Oslo

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Asker og Bærum Boligutvikling AS	
Adresse: Drengsrudhagen 6	
Postnummer: 1385 | Poststed: Asker	
Fødselsnr./Org.nr. 924 324 880 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mette Lund Stake	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	250	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	250	238		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28/4-2020	Mette Lund Stake

Scanned with CamScanner

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gbnr. 250/1 avgir herved vegrett for ny grunneiendom fradelt fra 250/ 238 slik det framgår av delegert sak: 20/469 fra Asker kommune og gjeldende reguleringsplan for Nordre Åros (vedlegg datert 27.03.2020,) Vegretten gjelder sidegren av Kjøyafaret (gnr 250, bnr.1) fram til og langs tomtens østre grense (se vedlagte kart)

Gnr 250/238 beholder sin tinglyste veirett etter fradelingen (se vedlagte skjøtet fra 1951)

Det gis også rett til å anlegge og vedlikeholde VA-rør, samt nødvendig infrastruktur som strøm og fiber langs den definerte vegretten.

Rettighetshaver er selv ansvarlig for opparbeiding av veg og nødvendig infrastruktur ihht offentlige krav og kostnader forbundet med dette.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
28/4 - 2020	Mette Sund Stake

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Scanned with CamScanner

GBNR. 250/238 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Åros Nordre, plan-ID 062762759004

N

Ny eiendomsgrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Ny avkjørsel

Målestokk i A4 1:1000

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Strategi, næring og analyse	Asker kommune
20/812	20/469	HFO/AA	27.03.2020		

Scanned with CamScanner

Bl. nr. 727 b. Stangebru. Nr. 15.-

Dagb. nr. 1134 / 51.

1475.

LAGER 1109
RICH. ANDVORD
ETABL. 1065
OSLO

Rett kopi bekreftes.

STATENS KARTVERK

Skjøte.

Undertegnede Hans Lund

født 16-11-1904
(Datum og årstall.)

skjøter og overdrar herved til Konrad Kristiansen

født 11-12-1896
(Datum og årstall.)

min/vår eiendom en parsell av Store Nanna, Trustlia

g.nr. 62 br.nr. 238 av skyld mk. 0,01 i Rog. Sør herred [1])

matr.nr. ..... i Sr. 1570,- [1])

for en kjøpesum stor kr. Et hundre Sytti Kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Staraas den 11-5-1951

Hans Lund
(Utstederens underskrift.)

Vi/jeg bekrefter herved at Hans Lund
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Martin Ø Skåa Rolf Berglund

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Staraas den 11 mai 1951

Til vitterlighet:

1. Martin Ø Skåa Sigrid Lund.
2. Rolf Berglund.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Parallelen har varit fram till
Fyhlsmåla, eftersom gäst- rätt till
grävning av brunn på marmure anvisat
plats, rätten till brunn bortfaller när
man blir ensligt, bra Fryksdalsmål
kallt namnmark.

Torsmo den 11/6- 1921

Hans Lund

Rätt avskrift
J. L.

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

13.07.2022 17:59:48 AR498582003

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38A, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	586	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ERIK HAGFORS

Adresse: Kjøyafaret 48, 3474 ÅROS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	279	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Hei
Dette kan ikke på noen måte betegnes som villamessig bebyggelse. Det er vel ingen som vil kalle dette "villa" ???
Det står tydelig at det IKKE skal være 3 etasjer! (Les reguleringen)
Dette kan vel ikke betegnes som to sekunddærboliger, der jo en tremannsbolig!!
Hvordan kan det bli parkeringsplasser og hageflekk til tre boliger?? (Det er ikke mulig å parkere i veien)

13.07.2022 17:59:48 AR498582003

Der er jo ikke tilfredstillende vei og trafikksikkerhet
Hilsen Erik Hagfors

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: erik.hagfors@gmail.com

Telefonnummer:

SIGNERT AV

ERIK HAGFORS på vegne av HAGFORS ERIK 13.07.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.07.2022 17:59:48 AR498582003

13.07.2022 17:59:48 AR498582003

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 5. juli 2022 23:24
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Kopi: Pål Gude Gudesen; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski
Emne: SV: 22/1332 - ber om status
Vedlegg: Geoteknisk rapport Kjøyafaret 38.; Betydning Prosjektering Geoteknikk tiltaksklasse 1.pdf; D 1 - Situasjonsplan.pdf; E 1 - Snitt og areal.pdf; E 2 - Terrengsnitt.pdf; E 3 - 1-etg.pdf; E 4 - 2-etg.pdf; E 5 - Loft.pdf; E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf; E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf; E 8 - 3D Ilustrasjoner aksonometri.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 2 - Overvannsplan.pdf; C2-nabovarsel_.pdf; C1- nabovarsel_kvittering.pdf

Hei Charlott, håper ikke du har tatt ferie enda? 😊 VI må få dette i land, når tar du ferie i forhold til vår framdrift og forventninger.

Med bakgrunn i de tilbakemeldinger og nye krav til MUA fra denne side, har vi valgt å se på omprosjektering av hele tiltaket for å imøtekomme dette.

Vedlagt følger revidert prosjekt, som er sendt på nabovarsling i dag, men med bakgrunn i de 2 år med samlet saksbehandling oppfordrer vi kommunen om å ta stilling til tiltaket omgående, ved behov for eventuelle kompletteringer.

VI vil følge opp og sende inn eventuelle nabo kommentarer som kommer innenfor den rettmessige 2 ukers fristen

Videre har vi fått innhentet GEO rapport som etterlyst som konkluderer med trygg byggegrunn. Normalt trengs det ikke å belegge området med ansvar. Se forklaring fra DIBK vedlagt.

Vi håper nå på å komme raskt fram til ett vedtak i saken og vi ber om en rask tilbakemelding i saken, du er jo altid flink og rask med det.

VI tør å minne om at veg prosjektering fram til tomten, som her er uendret, er anmodet vurdert for å oppfylle adkomstforholdet for dette konkrete tiltak, vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på dette og legger derfor til grunn at detter ok, og at kommunen setter vilkår om den konkrete veg prosjekteringen som er innsendt i byggesaken.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 29. juni 2022 08:53
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>

Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei mikkel

Det er som nevnt, ingenting som har endret seg, jeg har, som de andre på avdelingen alltid praktisert at MUA for hver boenhet skal ha god kvalitet, dette står i kommuneplanen. Jeg vet ikke hva som har blitt vurdert i den forrige saken fordi dette er ikke nevnt noe sted, men slik jeg har vurdert denne saken konkret så står ikke mua kravene i kommuneplanen, dette er beskrevet konkret i mangelbrevet. Dere må gjerne motbevise dette ☺

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 15:13
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Som du ser er alle godkjente byggesaker som ligger på eiendommene, godkjent med MUA som felles.

Derfor er spørsmålet mitt: hva har endret seg rettslig siden kommunen plutselig setter krav om separate MUA per enhet.

Vi trenger en positiv hjemmel eller vedtak for å prosjektere etter de nye tilbakemeldingene vi nå får. De ble etterlyst før du sendte ut manglebrevet, at kommunen faktisk hjemler sine krav i manglebrevet ;)

Det hadde vært fint om du kan undersøke om det er adgang til å søkemotor endring av gitt tillatelse, når gjeldende tillatelse er påklaget.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: Monday, June 27, 2022 3:00:07 PM
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Jeg har ikke vært borti at vi godkjenner at de er felles, men jeg kan sjekke opp dette.

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 14:54
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Fox Property har sendt inn revidert utomhusplan, der alt areal ligger felles.

I manglebrev etter denne innsendelsen, omtaler dere fortsatt tidligere utomhusplan med separate arealer som en mangel.

Skal jeg tolke det dithen at dere ikke har tatt stilling til utomhusplan der alt er felles MUA?

Med andre ord, kan vi legge til grunn at MUA ikke må være separat avgrenset per enhet?

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: Monday, June 27, 2022 2:50:29 PM
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Nei kun info fra de som behandlet klagen at de skulle ta en titt på det, ingenting er endret.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 14:23
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Kan du opplyse meg om hva som rettslig sett har endret seg vedrørende MUA bestemmelsen for gjeldende vedtak og dagens behandling.

Foreligger det avgjørelser fra
Statsforvalter, eller ett politisk vedtak om at byggesak plutselig skal beregne og tolke MUA på en helt ny ny måte med separat MUA per enhet?

Vi trenger det rettslige grunnlaget for eventuelt omprosjelteringen?

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, juni 27, 2022 2:17 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>

Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Det stemmer at en endring av gitt tillatelse ikke kreve ny dokumentasjon på MUA. Nå vet jeg at det er kommet inn en klagde på den saken, jeg vet ikke om dette kan ha noen effekt på dette, så jeg tør ikke garanterte at dette vil godkjennes igjen.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 23. juni 2022 00:02
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei.

Jeg skal lese igjennom dette, og kommer tilbake til deg, du kjenner historikken godt nå, men jeg tolker deg dithen at vi kan søke om endring av gitt tillatelse til å gjøre plan 3 mindre (innenfor 1/3 av underliggende egt) og eventuelt endre romfunksjonen til tilleggsareal? Dette kan enkelt gjøres med ett innhugg og større terrasse.

Dette ville vært den enkleste veien, med hennsyn til MUA og grunnundersøkelser

Vi vil da kun justere målbart areal i plan 3 til det mindre med innhugg mot terrassen eller annen løsning.

Det bes om positvbhjemme for at MUA skal defineres per enhet og ikke samlet, slik gjeldend rammetillatelse og tidligere saksbehandler var positiv til

Imøteser en tilbakemeling på overstående før vi går videre.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, juni 22, 2022 1:12 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Da har jeg fått avklart litt her, se under.
Jeg sender også dette ut på brev, det kommer nok om noen dager i altinn.

Det ble sendt ut et manglebrev den 25.05.2022, hvor det ble bedt om komplimenterende dokumentasjon på MUA, enmannsbolig, dispensasjon og trygg byggegrunn. Det har etter dette vært email korrespondanse med avklaringer. Vi har nå avklart dette internt og oppdaterer mangelbrevet, se under:

Mangler i søknaden

- **MUA**
  Det er avklart at så lenge dette er en søknad om et nytt tiltak og ikke bare en endring kan vi ikke legge tidligere søknad til grunn. Vi har hatt streng praksis på at uteareales skal være brukbare og av god kvalitet for brukerne av boenhetene. Det kommer tydeligere frem og er dokumentert at MUA ikke er optimale for alle boenhetene.

  Uteareales til sekundærleilighetene ligger kronglete til. Den ene ligger i en skråning, og den andre ligger som en linje bak huset. En stor del av tomten fremgår til parkering. Tomten er på 700m2 som er minstekravet i kommuneplanen, dette legger ekstra press på arealene som her gjør at det blir trangt og ugunstige for opphold og lek.
  Det må dokumenteres gode uteareal for alle boenhetene.
  Arealene skal også tilfredsstille krav til opphold og lek, jf. Tek 17.

- **Dispensasjon**

  Det er ikke tillat med 3 etasjer, jf. reguleringsplanen punkt 2.3.

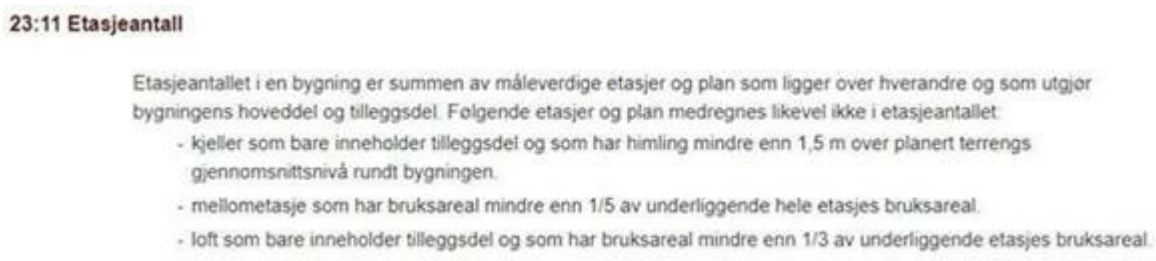
  Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

  Det er avklart internt og med avdeling for plan og juridisk at vi må bruke endringen av byggeforskriften 1988, fordi denne var gjeldene da reguleringsplanen ble vedtatt.

  Det står bland annet i grad av utnytting at for å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.

  Reguleringsplanen er vedtatt i 1991. Siste vedtatte endring av byggeforskriften ble vedtatt 21.12.1988. Denne anses å være gjeldene for eiendommen. Det foreligger ingen motstrid i

veiledning eller i den norske standarden som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt.



23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Gjeldene bestemmelser for etasjeantall (byggeforskriften vedtatt 21.12.1988).

- **Trygg byggegrunn**
  Rapporten for grunnforhold har mangler. Det er vist til forholdene på tomten, men det mangler vurderinger og konklusjon.

  Rapporten må inneholde hvilken tiltakskategori det omsøkte tiltaket er plassert i, og er det krav til uavhengig kontroll?

  Det må foreligge en klar og tydelig vurdering av området og stabiliteten i grunnen, det må også foreligge en klar og tydelig konklusjon med anbefalinger for fundamenteringen av byggene/byggverkene.

  Vi kan se av NGUs løsmassekart at eiendommen består av usammenhengende eller tynn hav og strandavsetning. Dette kan bety at det kan være utfordrende grunnforhold i området. Før kommunen ev kan innvilge en byggetillatelse for den aktuelle eiendommen, må det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er trygg jf. krav til byggetomta pbl. § 28-1.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 14. juni 2022 12:01
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei,
Har ikke hørt noe fra deg på 1 uke pluss.

Ber om vedtak eller tilbakemelding.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Knut Mikkel Olsen
Sendt: Monday, June 6, 2022 11:36:00 PM
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei igjen Charlotte og vel overstått Pinse helg. 😊

Jeg refererer kun til hva jeg har registrert fra tilskuerbenken på NKF sine landsseminarer at tidligere byggningsjef har vist til at Asker saksbehandleren utviser en enhetlig saksbehandling i tråd med føringene i disse PP som ble gått igjennom. Den eneste måten å sikte enhetlig saksbehandling vedrørende disse komplekse og innfølte temaene er vel å ha det implementert i KS systemet og deretter i Sjekklister?
Ellers blir det jo igjen opp til hver saksbehandler å finne ut og tolke dette på nytt.

Uansett, jeg skal ikke legge meg opp i de interne forhold i byggesak etter sammenslåingen, selv om jeg selv er tidligere byggesaksbehandler 😉

Vedrørende Grunnforhold, har jeg sett igjennom innsynet og det ble som sagt avklart tidlig, i prosessen, da det er store deler fjell i dagen og saksbehandler mener jeg selv har vært der ute på befaring og sett på eiendommen og vegen, samt øvrige forhold, slik jeg har forstått historikken.

Saken er: det foreligger to rammetillatelser på eiendommen hvor ansvarlig søker og kommunen i 2020/2021 vedtak ikke har krev rapport for grunnforholdene.

Gjerdrum saken var også ett faktum i denne tidsperioden.

Det påpekes at sak 10, § 11-4 definerer følgende:
«Områder avmerket på aktsomhetskart mv. må utredes nærmere av fagkyndig før ansvarlig søker eventuelt kan bekrefte i søknaden at tilstrekkelig sikkerhet foreligger».
Ansvarlig søker kan i utgangspunktet kan vurdere at tilstrekkelig sikkerhet foreligger for Rammetillatelse for tiltak etablert og fundamentert på fjell, der den tidligere grunnmuren for revet tiltak også var oppført.

Ansvarlig søker tillater seg og vedlegge dokumentasjon av grunnforholdene og foreslår at videre tverrfaglig prosjektering av grunnforhold tas før IG av ansvarsområdet PRO konstruksjon sikkerhet:

Følgende framgår av ansvarsgrunnlaget*: «Oppgaven omfatter dimensjonering av bærende elementer ved bruk av enkle beregninger eller tabeller, ved gode grunnforhold og standardlaster».*
Hvis kommunen er av en annen oppfatting og har hjemme for sitt krav, vil vi følgelig innhente rapport, for ny rammetillatelse, med samme plassering.

Denne tilbakemelding bes om snarest mulig, etter de har fått sett på oversendt dokumentasjon som ligger til grunn for Ansvarlig søkers vurdering av de to øvrige rammetillatelsene på eiendommen, samt denne søknad.

Av hensyn til at saken har en lang historikk og tiltakshaver har en gyldig rammetillatelse fra 2020, og omsøkt ny søknad med identisk plassering bes det en om snarlig tilbakemelding på alle forhold som herved er redegjort for i samtlige e-poster siden manglebrevet og en utkvittering for redegjørelsene fra Fox Property i forhold til manglebrevet.

Kost sagt etter Fox Property sitt skjønn skal kommunen i denne sak, kun vurdere senking av bygget, og de nye planløsningene, da MUA, parkering og kjøreareal og byggets plassering er identisk, men senket med kjeller. Kommunen kan derfor i vedtaket slutte seg til vurderinger gjort i tidligere rammetillatelse og kun vurdere kjeller og reviderte planløsninger internt i bygget. 😊

Ha en riktig god uke 😊

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 1. juni 2022 11:26
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Takk for raskt svar Mikkel

Jeg blir mer og mer kjent med saken, den har pågått lenge ser jeg. Kommer fra Geelong i Melbourne, der hadde vi ikke disse rutinene kan du si.

Jeg fikk svar fra min leder og leder på plan ang dette med veileder for grad av utnytting og forskrifter, de hadde ikke hørt om at dette var noe som kommunene var pålagt å ha i sine sjekklister. Har du noe skriftlig på dette? De er helt enige i at dette er en veileder som du sier.

Flott jeg legge dine svar inn i saken. Når det gjelder byggegrunn er det kommet nye rutiner etter rase i Gjerdrum på sikker byggegrunn. Vi har fått beskjed om å be om rapport om tomten ligger i området med mulig marineleire. Dersom dette var vurdert tidligere, kan du sende meg vurderingene?

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 1. juni 2022 00:10
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Tenk hvis alle saksbehandlere hadde vært som deg, hold på den tilnærmingen og holdningen Charlotte.

Hvilken kommunen kommer du fra tidligere?

Vedrørende manglebrevet:

1. **MUA:**

   Til saksbehandlers orientering har MUA vært nøye vurdert i både delesaken, med sol og skyggediagram med bebyggelsen, da byggesaken ble fremmet sammen med delesaken for å få en enhetlig behandling på tvers av plan og bygg. Det foreligger i dag en godkjent Rammetillatelse datert 23.12.2020 som du sikkert er kjent med i ESA.

   Det bes om en enhetlig saksbehandling og at saksbehandlingen ikke endrer seg med saksbehandler. Den godkjente utomhusplanen med godkjent MUA er tilnærmet identisk den som herved er fremmet. Den største endringen er at bygget er senket ned i terrenget med tilsvarende plassering. Dette medfører at sekundærboligene får direkte adgang til terreng med de respektive MUA.

   Vi foreslår som tidligere saksbehandler også ønskes seg at MUA for enhetene ikke låses, men at samlet MUA for hovedbruksenhetene og sekundærboligene ligger under ett. Vår intensjon er å følge dette opp i seksjoneringen. Kommuneplanens bestemmelser og ordlyd vedrørende MUA § 7.4 og 7.8.3 er ikke en ordlyd som spesifikt låser den enkelte enhet med sine krav til MUA for hovedbruksenhet og sekundærboligen, den påpeker kun antall m2 for sekundærbolig og hovedbruksenheten. Videre påpekes det at bestemmelsen rettslig sett er noe svekket, da den åpner med: «ved regulering». Vi har derfor tillat oss å vedlegge ny MUA plan med alt MUA samlet innenfor rammene som allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse for enebolig med to sekundærleiligheter.

   Fox Property er av den oppfatting at denne endring faktisk bedrer tilgangen og tilgjengeligheten for sekundærboligene sin MUA. Hovedbruksenheten har sine naturlige tilkomster direkte til MUA. Ok gulv var 57,4 og møne 66,25 i godkjent rammetillatelse og er i denne søknad redusert til Ok gulv 56.49 og møne 65,87 m.o.h.

   Vedrørende terrenginngrep for adkomst og biloppstillingsplasser er disse allerede vurdert i delesaken for adkomst og i byggesaken for gjeldende rammetillatelse for bygget med plate på mark.

   Det bes derfor om at kommunen tar sine opprinnelige vurderinger til orientering og utviser en enhetlig saksbehandling i forhold til deres tilnærming til MUA og legger denne til grunn for ny søknad om rammetillatelse. 😊 For ordenskyld legger vi ved nytt sol og skyggediagram for omsøkt lavere tiltak.

2. Kommunen skriver som følger:

   «Enmannsbolig Tiltaket anses ikke som en enebolig. En enebolig består av en hovedenhet. Her er sekundærleilighetene til sammen større enn eneboligen. Eneboligen er i tillegg lagt i kjelleretasjen (sokkeletasjen) som gir en følelse av at sekundærleilighetene er hovedenheten. Utformingen av boligen fremstår som 3 leiligheter»

   Denne vurderingen er også allerede gjort i gjeldende rammetillatelse hvor tiltaket er prosjektert spesifikt etter positiv hjemme i kommuneplanen § 7.8.2 som har positiv hjemmel for to stk. sekundærboliger på inntil 60 m2, i tillegg til hovedbruksenheten. Det er ingen rettslige krav til hovedbruksenhetens utforming i kommuneplanen. Undertegnede er kjent med at det foreligger samtlige byggetillatelser hvor differansen mellom sekundærboligen og hovedbruksenheten er helt nede i 5 m2, hvor sportsboden til hovedbruksenheten er plassert vegg i vegg med sekundærboligen og hovedbruksenhetens areal da er 5 m2 BRA større enn sekundærboligen. Dette er tidligere Røyken kommune sine saksbehandlere god kjent med, og om nødvendig kan vi framlegg disse vedtak. Det syntes ikke nødvendig i denne omgang, da saken gjelder ny søknad hvor enhetenes utforming allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse.

3. Dispensasjon for etasjer. Det henvises til redegjørelse 27.05.2022 i saken, og at statsforvalter har varslet omgjøring av sitt eget vedtak for sak: 20/5557. (se vedlegg).

4. **Trygg byggegrunn:** Det bes igjen om at kommunen legger til grunn de vurderinger som her er gjort i delesaken og gjeldende rammetillatelse. Ansvarlig søker og Asker kommune har i forbindelse med de tidligere saksbehandlingene i samråd kommet fram til at dette ikke er nødvendig. Dette da det er fjell opp av dagen og det omsøkte tiltak plasseres der revet bebyggelse tidligere lå, med fjell opp av dagen. Det påpekes at omsøkt plassering er den samme som gjeldende rammetillatelse, men med en lavere kotehøyde. Fox Property anmoder av de overnevnte grunner om en enhetlig behandling av denne sak. Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers vurderinger i saken som skal legges til grunn

for kommunens saksbehandling.

Det bes om at overstående redegjørelse legges til grunn for videre behandling, sett i lys av det faktum at omsøkt tiltak er samme plassering, MUA adkomst, parkering og størrelse på eneboligens hovedbruksenhet og sekundærboligene. Nytt tiltak for lavere kotehøyder og lavere gjennomsnittshøyder og kan anses som en fordel for naboer.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 30. mai 2022 08:43
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hmm… dette er nytt for meg, men du har sikkert rett. Jeg skal høre med avdelingen her.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 14:34
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei og takk for raskt svar, men dette stemmer ikke, Norsk kommunalteknisk forening, hvor daværende leder Elisabeth

Kynbråten og X plan og bygningssjef i Asker kommune, i person selv har undervist og utarbeidet en veileder for hele landets kommuner på bakgrunn av en bred tolkning av daværende fylkesmannens avgjørelser på dette punkt, for å legge til rette for en enhetlig saksbehandling. 😊

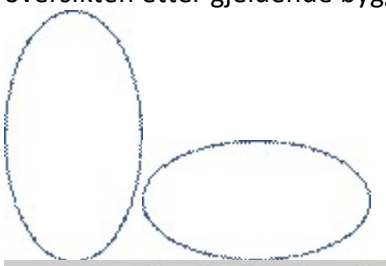
Disse skal være knyttet opp til kommunens sjekklister for å unngå at saksbehandlere skal kunne tolke dette med forskjellig skjønn, har du sjekket om det er i kommunens KS system og sjekklister?

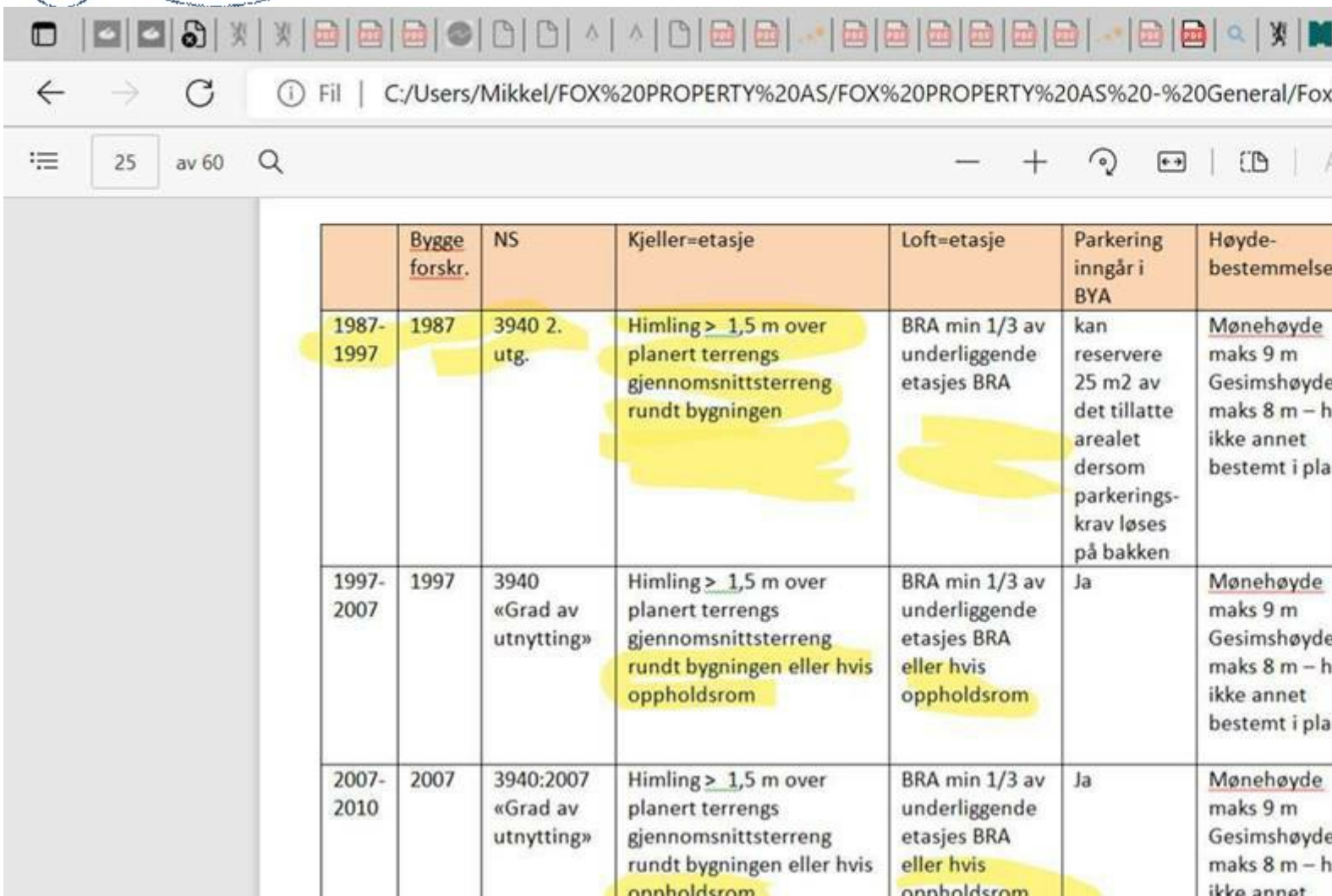
Det er ett klart skille først i 1997, der etasje for kjeller/loft med varig opphold først blir å regne som en selvstendig etasje, se forskjellen vedrørende definisjon i s 17 og s 19. der skillet skjer vedrørende relevansen av tilleggsdel og varig opphold, hvor plan delene i Pbl ikke er i samsvar med tekniske forskrifter, slik har det dessverre vært. Systemet er fortsatt splittet og kommunen fører fortsatt etasjer i GAM skjema som ikke nødvendigvis er etasjer i plandelen. Dette fordi systemet henger igjen.

Det som er forvirrende, er at det ikke er den tekniske byggeforskriften som skal legges til grunn for tolkning av plandelen og grad av utnytting og etasje begrepet i reguleringsplanene men NS 3940 2 utgave som NKF viser til i sin skjematiske oversikt, og du viser til den i din tidligere mail, men du går rett på den tekniske delen som du har streket under med rødt og hopper over NS som er korrekt opp mot reguleringsplanens tolking og ikke byggeforskriften.
NS 3940 og byggeforskriften lever to forskjellige liv med egne definisjoner av etasje begreoet slik også plan og bygningsdelen gjør, slik de fortsatt gjør i dagens lovverk, med PBL hvor etasje begrepet er gått ut, men lever fortsatt videre i TEK og GAB føringen i matrikkelen og deres skjemaer.

Dette framgår klart og entydig på en god måte av oppsummering på s 25, men er utdypet på s 16 og s 19 (fra 1997) for å sikre enhetlig praksis i hele landets kommuner og internt i den enkelte kommune. 😊

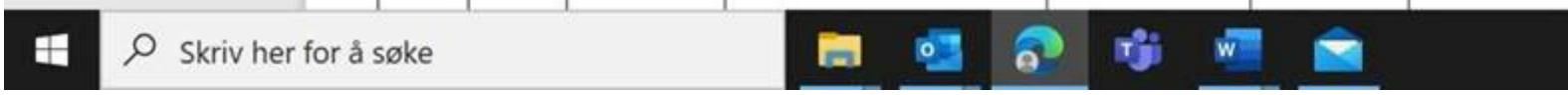
Det korrekte for tolkning av om en etasje skal medberegnes eller ikke er NS som hele tiden går igjen i den skjematiske oversikten etter gjeldende byggeforskrift og den gjeldende NS.





	Bygge forskr.	NS	Kjeller=etasje	Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelse
1987-1997	1987	3940 2. utg.	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet

				oppholdsrom	oppholdsrom	bestemt i pla
2010	2010	3940:2012 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla



Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 13:25
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

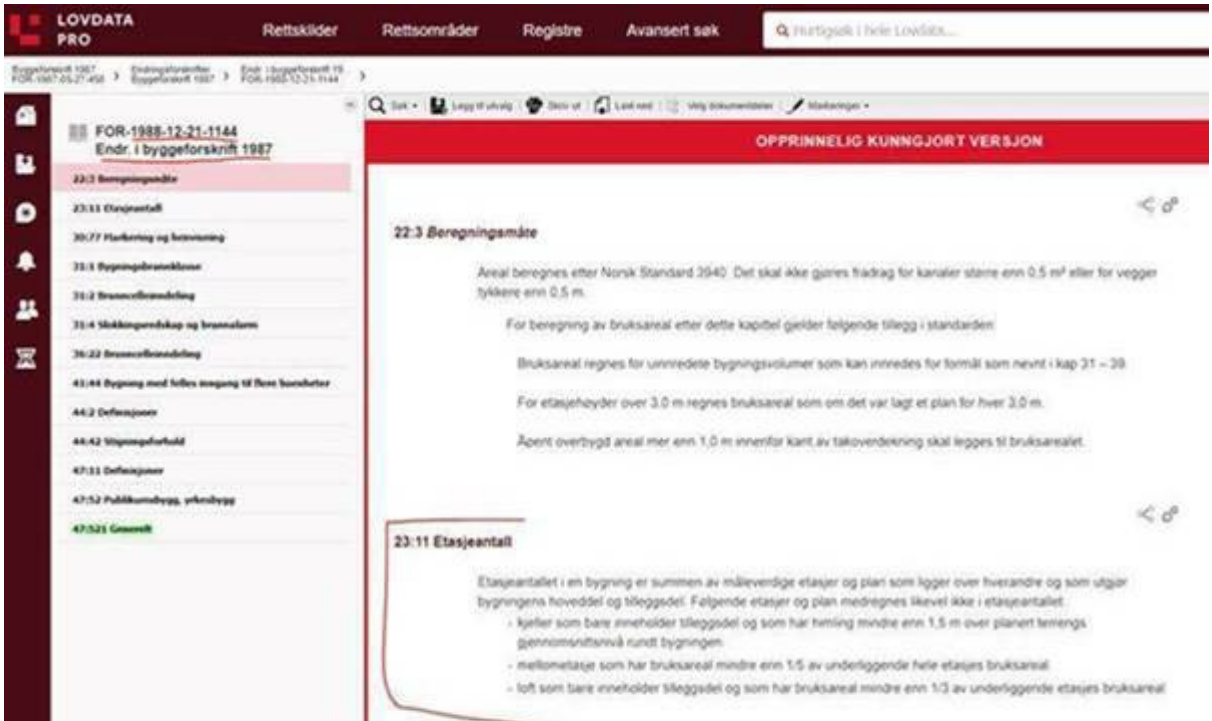
Hei

At dette er gjeldene bestemmelse.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasj



Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 12:42
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei hva var din konklusjon vedrørende vår prosjektering i denne mailen?

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

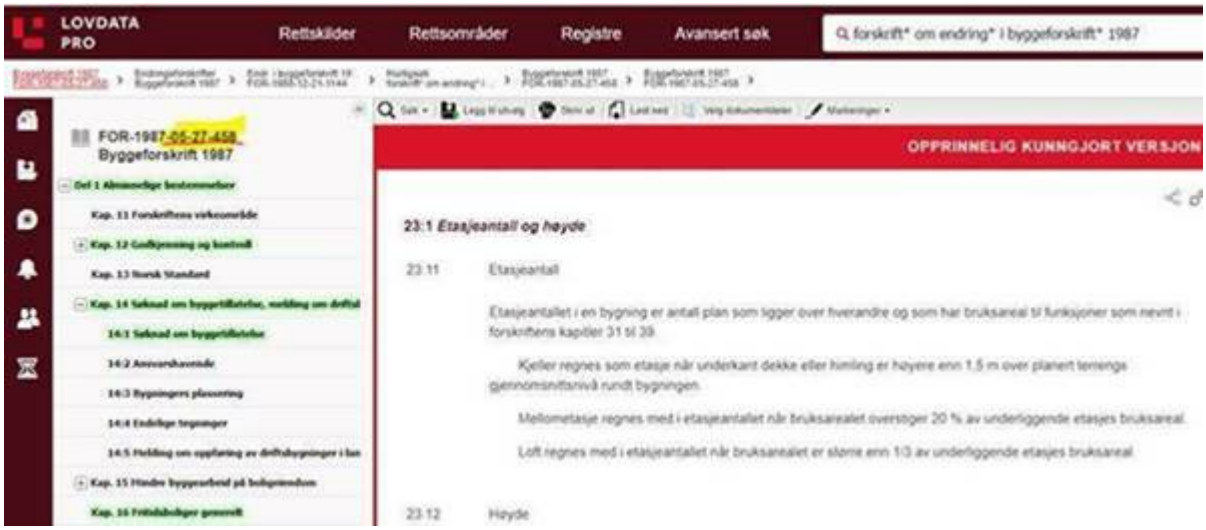
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 11:19
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

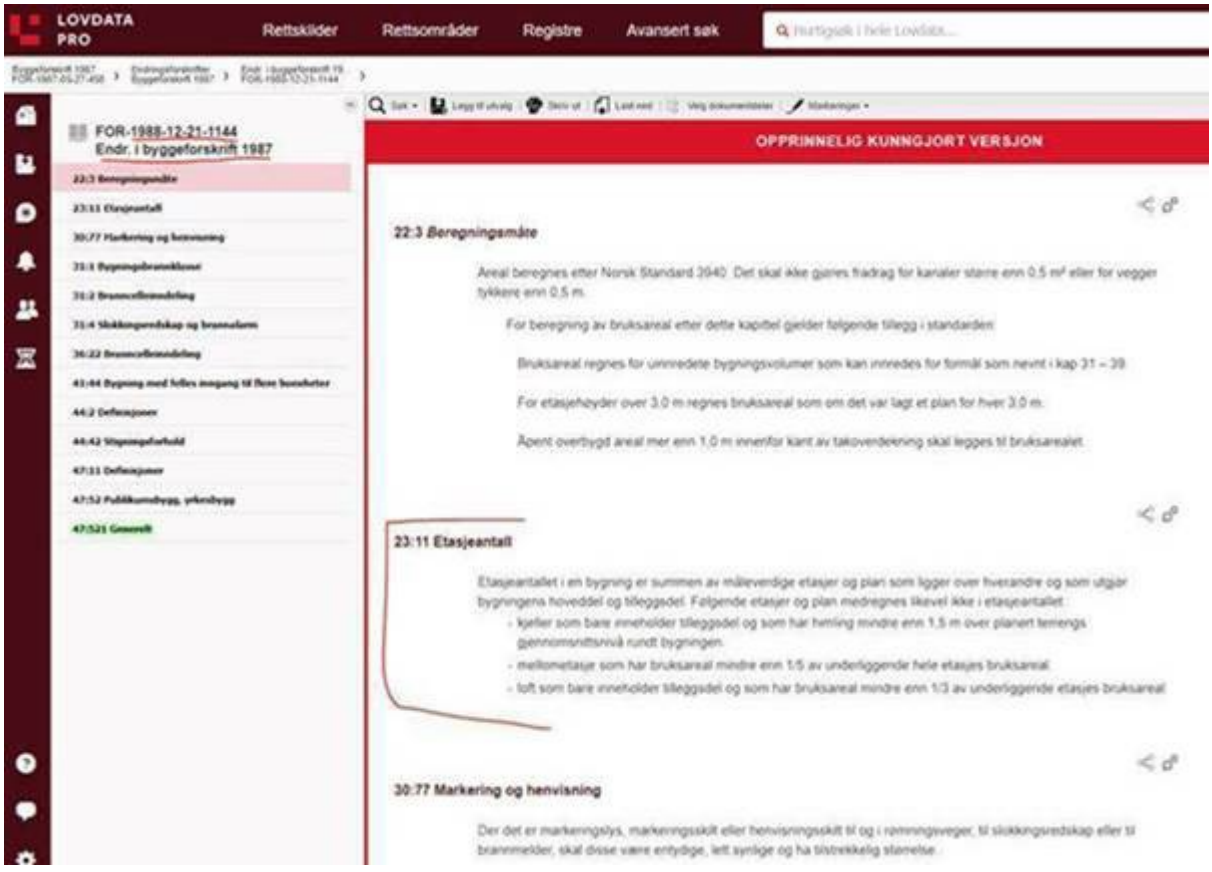
Jeg fikk sjekket dette med hvilken byggeforskrift som er gjeldene. Siden planen er fra 1991 går vi ut ifra byggeforskriften fra denne datoen.

Det vil si at endringen av byggeforskriften i 1988 vil gjelde. Dette er ikke den det refereres til i grad av utnytting, det er byggeforskriften fra 1987 det refereres til.

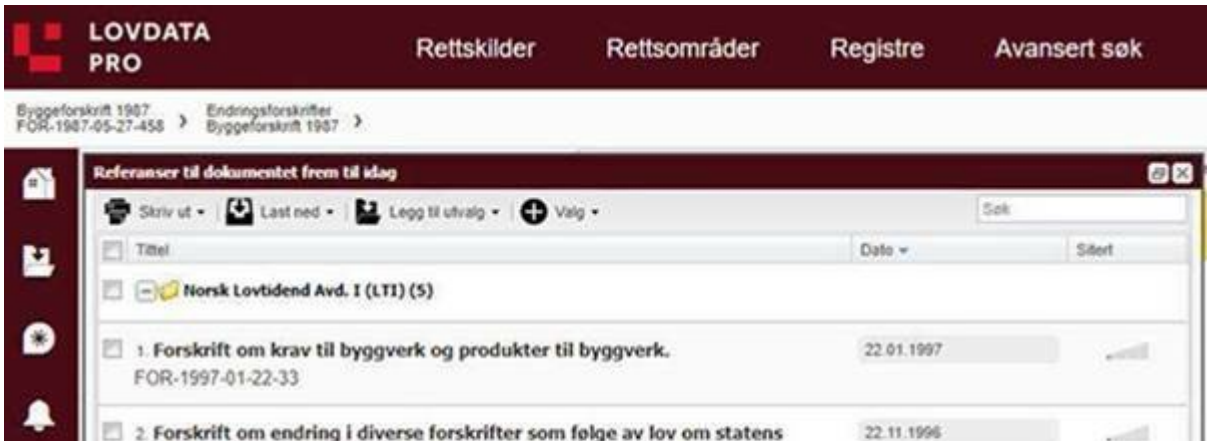
På lovdata finner du alle endringene. Her er den originale bestemmelsene som er referert til i grad av utnytting.

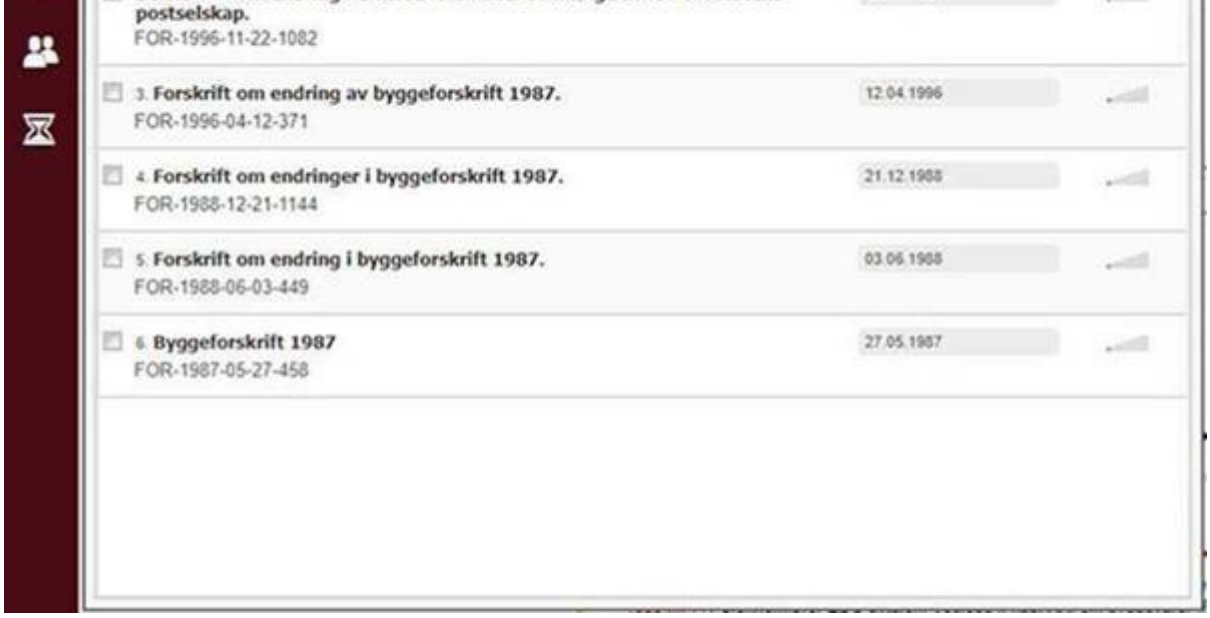


Mens her har du endringen fra 21.12.1988. Dette er bestemmelsen vi vil gå ut ifra.



Her ser du også en liste over endringene av byggeforskriften i 1987.





Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Charlotte Cathrine Strøm
Sendt: 25. mai 2022 14:47
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Jeg ser at dette ikke er sendt ut enda, sikkert bedre om vi tar resten av spørsmålene når du har sett på brevet. Statsforvalter ba oss om og vurdere dette på nytt i ny søknad.

Så vidt jeg har forstått er reguleringsplanen fra 1991, iht grad av utnytting skal derfor byggeforskriften fra 1987 legge stil grunn. Her ser jeg det er kommet en endring i 1988, som du viser til, dette hadde ikke jeg fått med meg. Med tanke på dette, tenker jeg også det blir rart og godkjenne en enebolig i en kjeller etasje som ikke regnes som en etasje.

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949---1987/byggeforskrift-1987.pdf

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

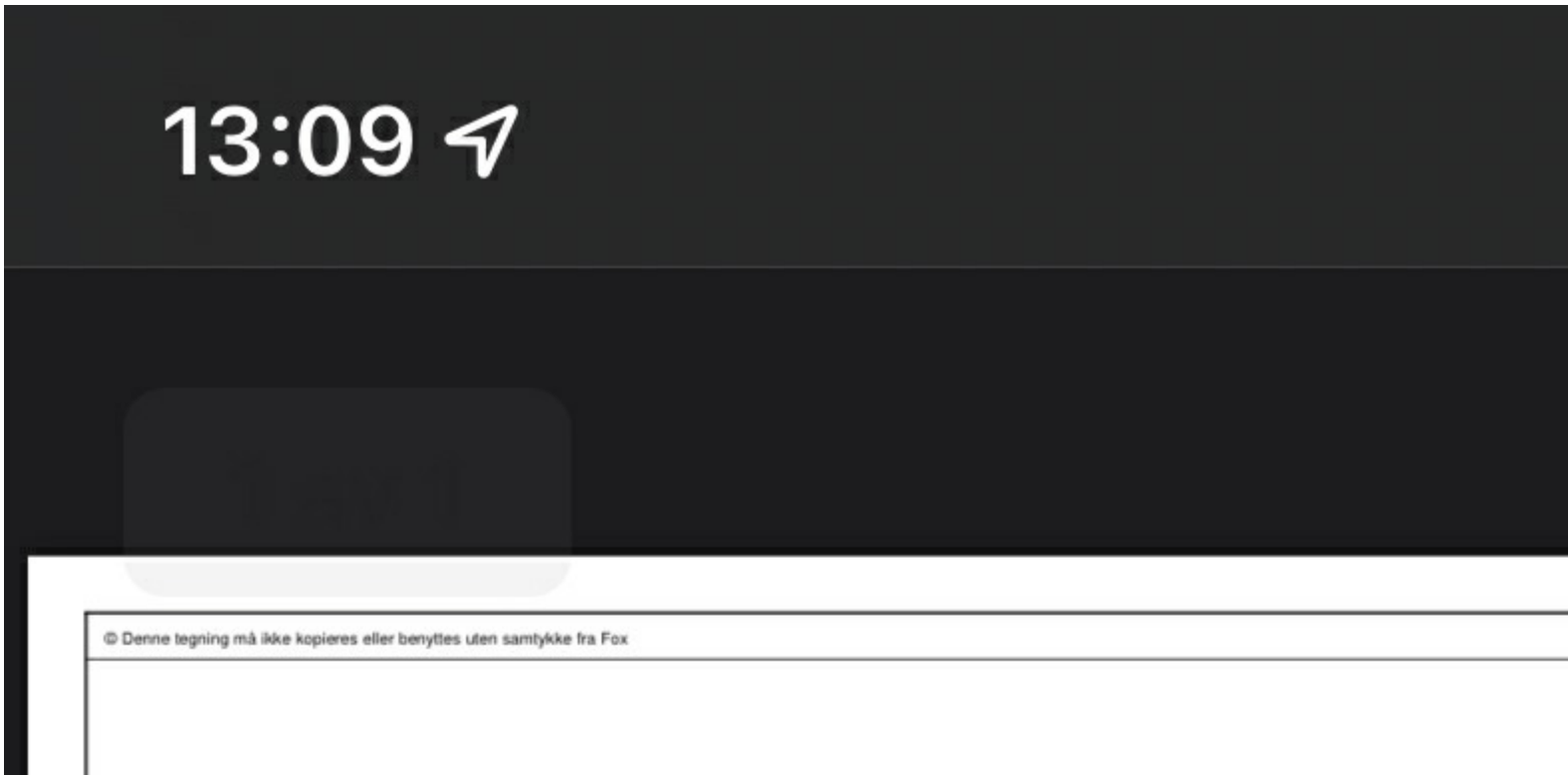
Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

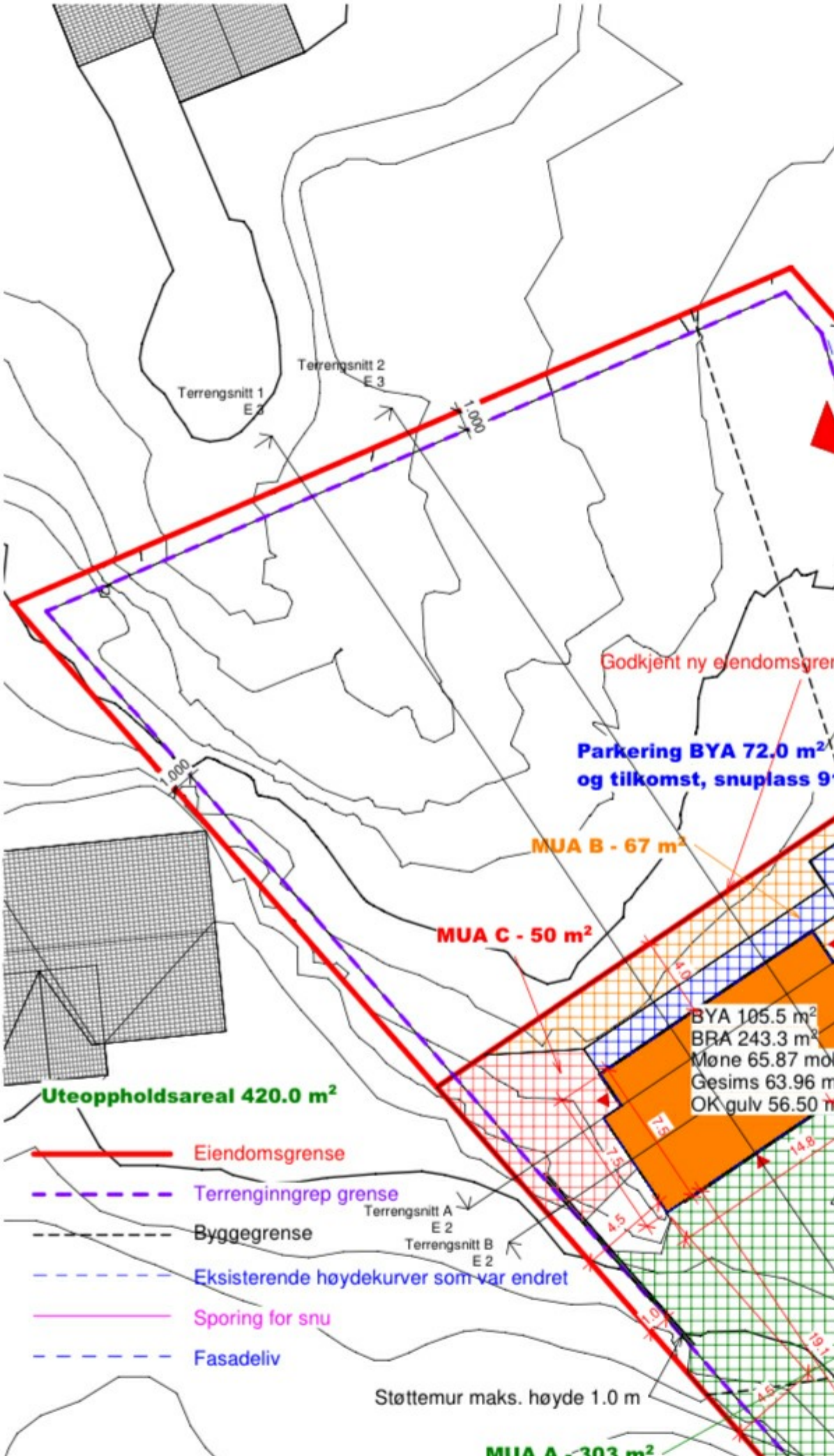
Asker kommune

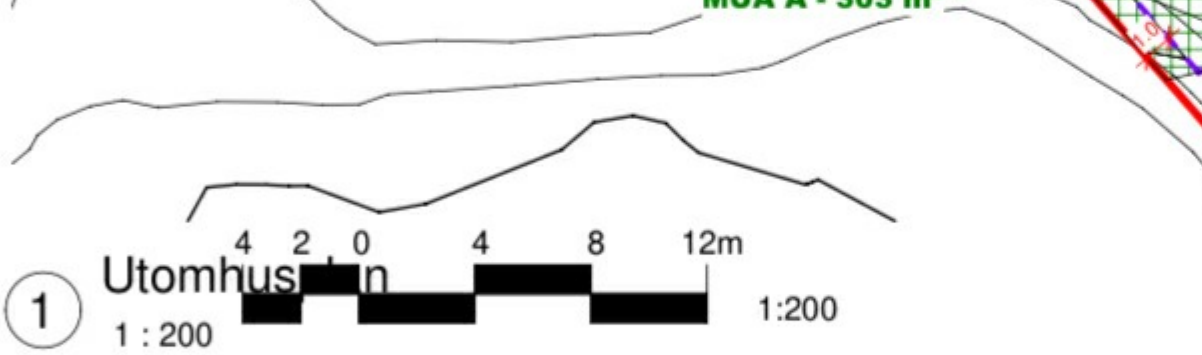
Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 13:37
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei Charlotte.

Har ikke fått brevet enda, men MUA er redegjort for i utomhusplan med 420 m2 og mulig oppdelt MUA til de to sekundærboligene med krav om 50 m2 hver og hovedbruksenheten.




Terrengsnitt 1
E 3
Terrengsnitt 2
E 3
1.000
1.000
Godkjent ny eiendomsgren
Parkering BYA 72.0 m²
og tilkomst, snuplass 9
MUA B - 67 m²
MUA C - 50 m²
BYA 105.5 m²
BRA 243.3 m²
Møne 65.87 mo
Gesims 63.96 m
OK gulv 56.50 m
Uteoppholdsareal 420.0 m²
Eiendomsgrense
Terrenginngrep grense
Byggegrense
Eksisterende høydekurver som var endret
Sporing for snu
Fasadeliv
Terrengsnitt A
E 2
Terrengsnitt B
E 2
Støttemur maks. høyde 1.0 m
MUA A - 303 m²



1 Utomhusplan

1 : 200

1:200

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property

Din partner innen eiendomsutvikling

SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum bo**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynspor

Dette er i liten grad endret for gjeldende rammetillatelse som ble godkjent med MUA for enebolig med to sekundærboliger.

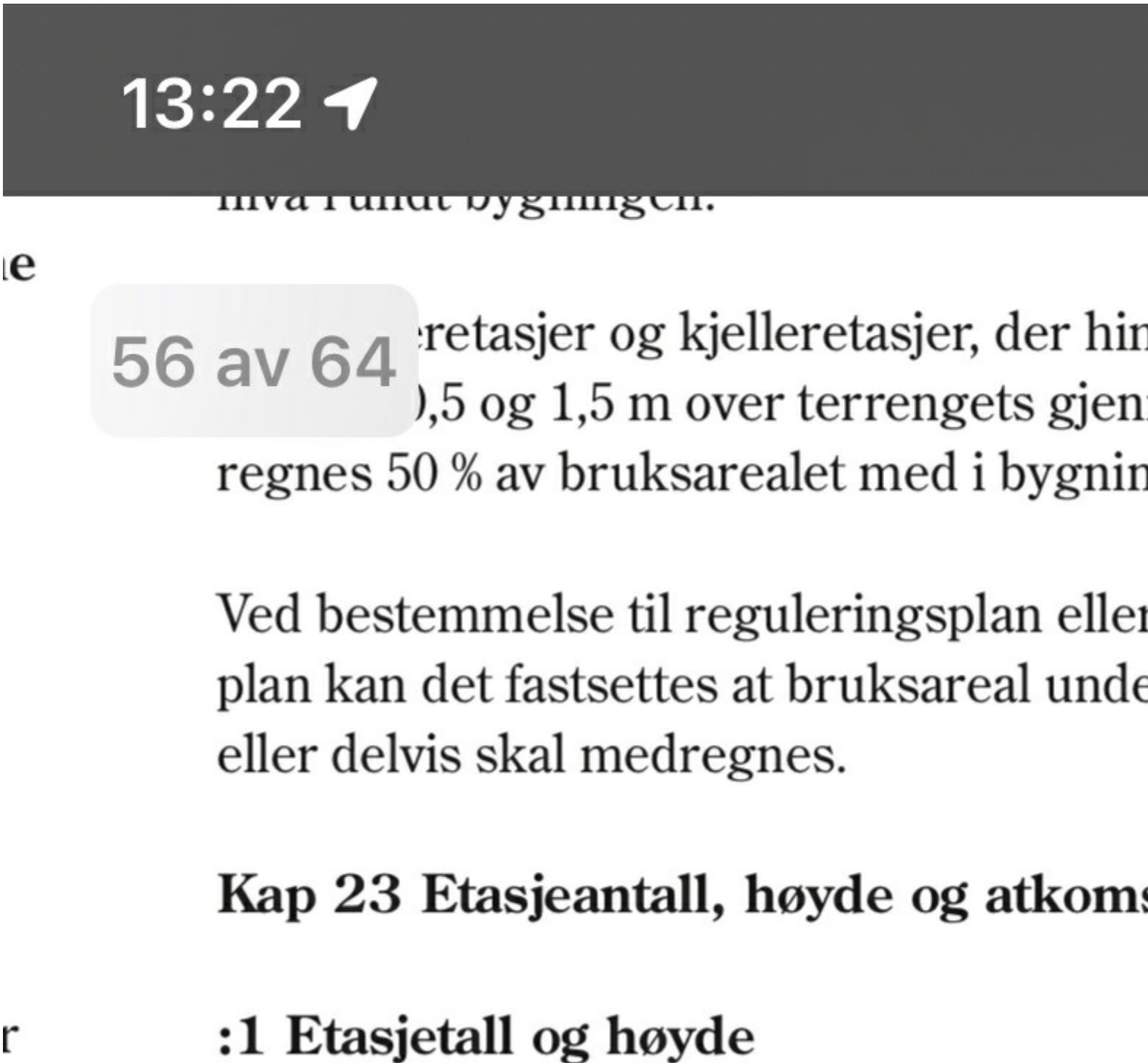
Det ble også redegjort med som og skyggediagram i delesaken da byggesaken og delesaken ble sendt inn under ett til samme behaldig og MUA er således vurdert 2 ganger.

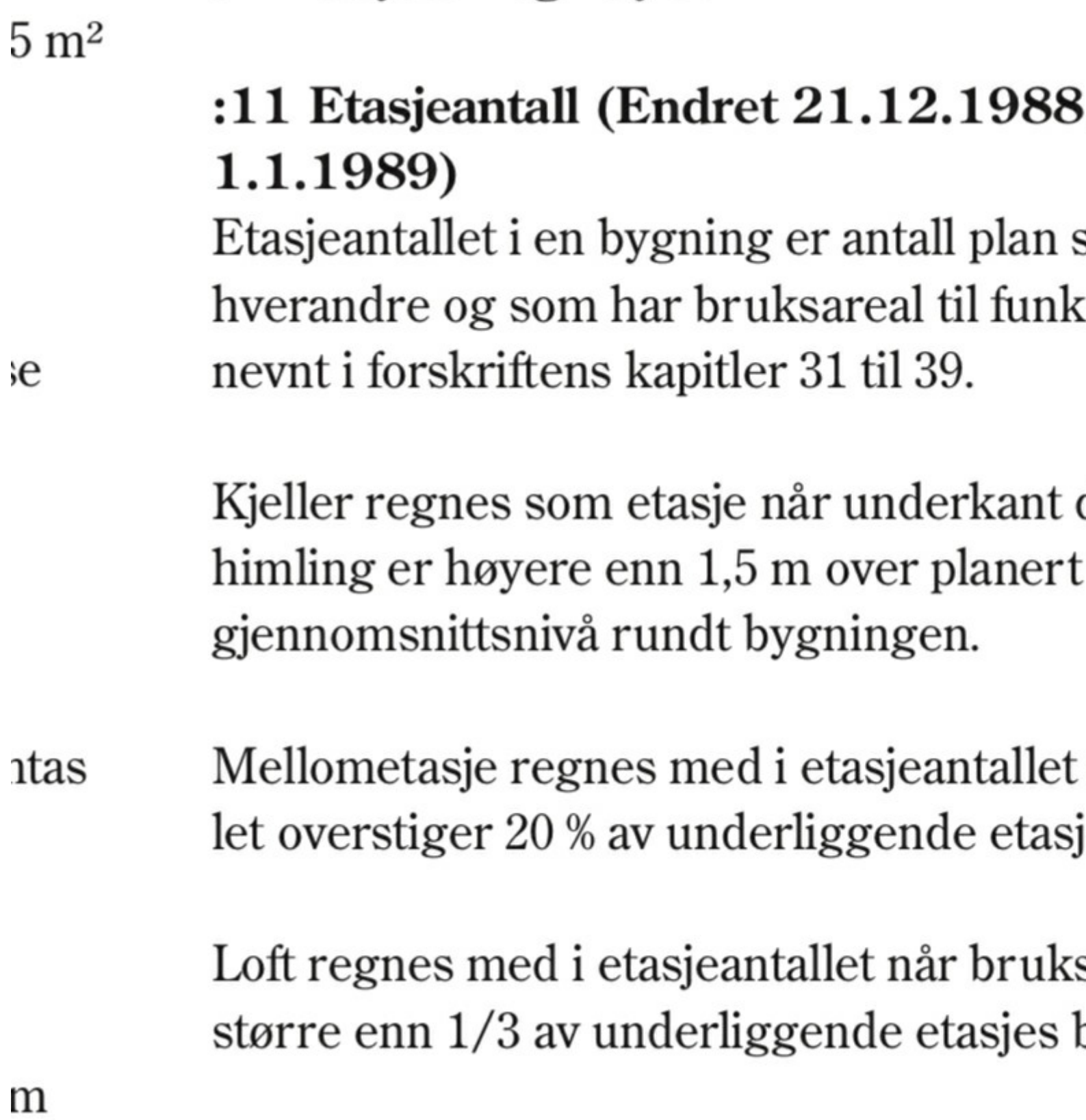
Jeg må nesten be om en spesifikk uttalelse på hva som er uklart her?

Ber om hjemmel til hvilken byggeforskrift du har dette egt. Definisjonen fra i din mail.

Hvis etasjebestemmelsen fortsatt er juridisk bindende selv om kommuneplanen spesifikt overstyrer de gammle reguleringsplanene møvedrøtende høyder og etasjer, har vi subsidiært redegjort for dette, og tileggsdel er ikke nevnt på s 56.

Når man tolket eldre reguleringsplaner. Skal følgelig daværende byggeforskrift legges til grunn for hva lovgiver mente med begrepet kjeller i 1989 og ikke etter dagens byggeforskrift.




5 m²

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988
1.1.1989)
Etasjeantallet i en bygning er antall plan s
hverandre og som har bruksareal til funk
se nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant
himling er høyere enn 1,5 m over planert
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

ntas Mellometasje regnes med i etasjeantallet
let overstiger 20 % av underliggende etasj

Loft regnes med i etasjeantallet når bruks
større enn 1/3 av underliggende etasjes

m

Vi har redegjort for byggeforskriften som er korrekt bakgrunnslov for reguleringsplanens dato med følgende:

Det søkes om ett nytt tiltak på eiendommen, med enebolig og to sekundærboliger innenfor 60 m2 BRA. Tiltaket er prosjektert å ligge innenfor reguleringsplanens etasje bestemmelse med Kjeller og 2 etasjer i tråd med Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987) :11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989) Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette framgår også av grad av utnytting. Se skjermbilde.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, mai 25, 2022 12:43 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Takk for raks tilbakemelding, svarer gjerne på email jeg. ☺
Jeg forstår dessverre ikke helt resonnementet ditt ang kjeller? Dette må du nesten utdype. Teknisk forskrift beskriver kjeller som ikke medgår i etasjeantall slik.
• *kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

Ang MUA og enebolig må dette også redegjøres for.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 12:07
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Det var en hyggelig tilnærming, sånn skulle alle vært.

Ja, bare spør på mail hvis skulle være behov for raske avklaringer, men det er tilsvarende plassering, tiltaket er bare senket ned i terrenget og er ihht. Etasje begrepet og nå innenfor kjeller og to etasjer og sekundboligene har endret noe utforming i 2 etg.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, mai 23, 2022 9:18 am
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel,

Flott at du følger opp, Jeg åpnet saken på fredag. Jeg så det lå en annen tidligere sak på eiendommen, Jeg holder på å gå igjennom saken. Satser på å få ut noe denne uken.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 23. mai 2022 03:25
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: 22/1332 - ber om status

Hei, Charlotte

Viser til søknad om ett trinn innsendt 7 april 2022.

Ansvarlig søker legger til grunn at saken er komplett og at eventuelle mangler hadde vært medelt innen de 3 første ukene for en ett trinns søknad i tråd med kommunes rutiner vedrørende mottakskontroll og videre frister for Pbl 21-7.

Det anmodes på det høfligste om vedtak og status i saken.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel

Ansvarlig søker i Fox Property

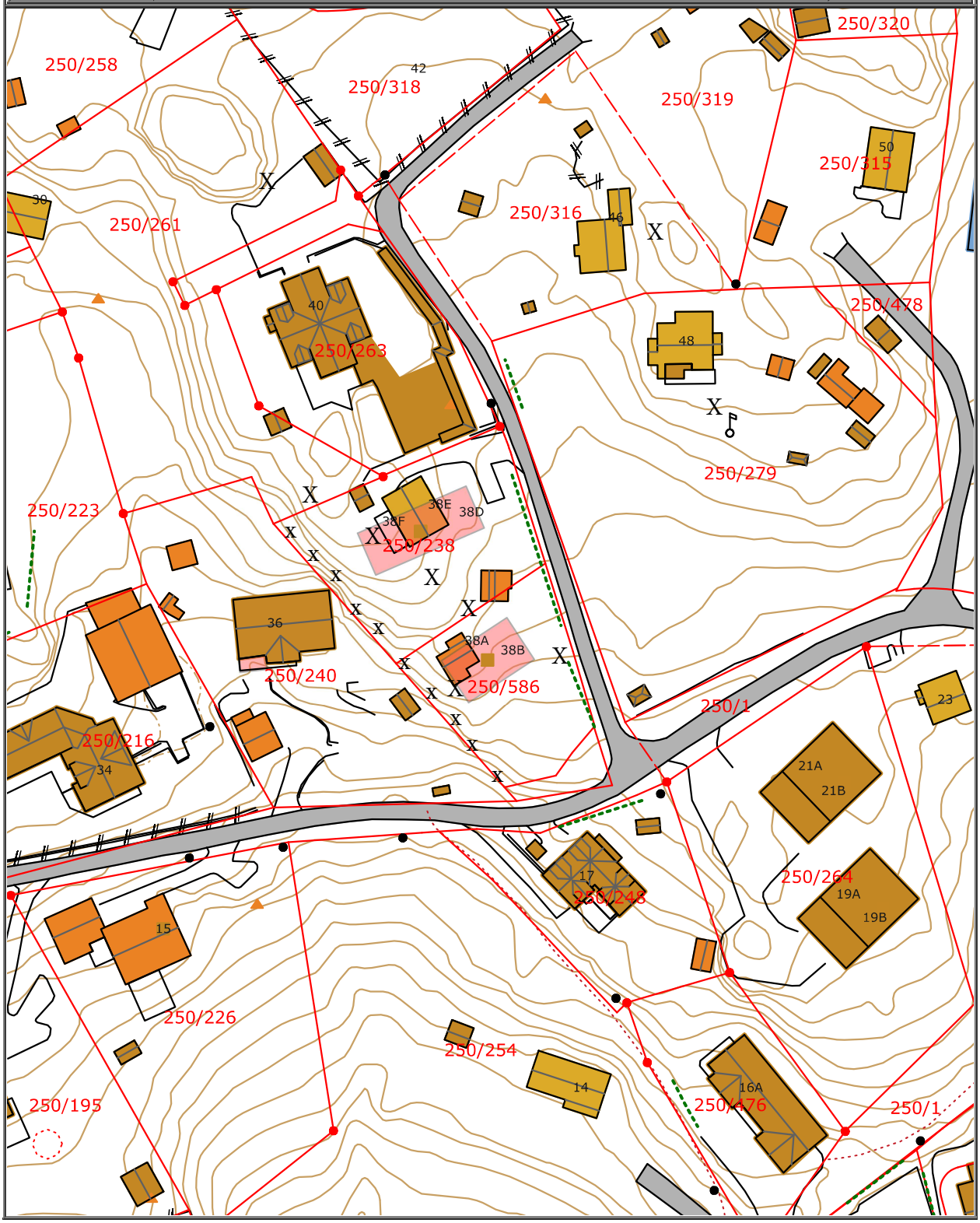
Last ned Outlook for iOS

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:1000



Prosjekterende, tiltaksklasse 1

Geoteknisk prosjektering omfatter grunnundersøkelser og kartlegging av grunnforhold også med hensyn til forurensing, samt utarbeidelse av grunndata for fundamentering og eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.

På bakgrunn av foreliggende grunndata, skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregnes bæreevne, stabilitet og setninger, samt forslag til fundamentering.

Ved påvist dårlige grunnforhold omfatter oppgaven utarbeidelse av eventuelt konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet, samt sikringstiltak på byggeplassen og område utenfor.

Ved påvist forurensing i grunnen skal det, jf. forurensningsforskriften § 2.6, utarbeides tiltaksplan for terrenginngrepet.

Selve grunnundersøkelsen og kartlegging av grunnforhold og utarbeidelse av grunndata regnes ikke som tilstrekkelig grunnlag for sentral godkjenning.

Tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, hvor det er påvist oversiktlige og enkle grunnforhold.

Der det er oversiktlige og enkle grunnforhold trenger geoteknikk normalt ikke ansvarsbelegges særskilt, men inngår i fagområdet konstruksjonssikkerhet.

Kvittering for nabovarsel

Søker: FOX PROPERTY AS
Altinnreferanse: AR497506558

Eiendom/byggested

Adresse: Kjøyafaret 38A, 3474 ÅROS ,
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	586	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	D 1 - Situasjonsplan.pdf
TegningNyFasade	E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf
TegningNyFasade	E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf
TegningNyttSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: METTE LUND STAKE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Store Åros vei 9, 3474 ÅROS	250	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.12

Eier/fester av naboeiendom: HEDMARK EIENDOMSINVEST AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 38A, 3474 ÅROS	250	238	0	0
	250	587	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.17

Eier/fester av naboeiendom: ROLF KING

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 36, 3474 ÅROS	250	240	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.20

Eier/fester av naboeiendom: ANTONIJA BOTICA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 17, 3474 ÅROS	250	248	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.24

Eier/fester av naboeiendom: DARIO BOTICA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 17, 3474 ÅROS	250	248	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.28

Eier/fester av naboeiendom: ERIK HAGFORS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 48, 3474 ÅROS	250	279	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 05.07.2022 23.10.32

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

05.07.2022 23:05:22 AR497506558

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kjøyafaret 38A, 3474 ÅROS,

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	586	0	0

Eier: HEDMARK EIENDOMSINVEST AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter

05.07.2022 23:05:22 AR497506558

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Røyken kommunaplan og reg plan for nedre åros

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: FOX PROPERTY AS
E-post: mikkel@foxproperty.no
Telefon: +4799026232

05.07.2022 23:05:22 AR497506558

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: FOX PROPERTY AS
Organisasjonsnummer: 922245266
E-post: mikkel@foxproperty.no
Postadresse: Drengsrudhagen 6, 1385 Asker

Nabovarselet er signert av

KNUT MIKKEL NORMANN OLSEN på vegne av FOX PROPERTY AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.07.2022 23:05:22 AR497506558

Filvedlegg:

D 1 - Situasjonsplan.pdf
E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf
E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf
E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf

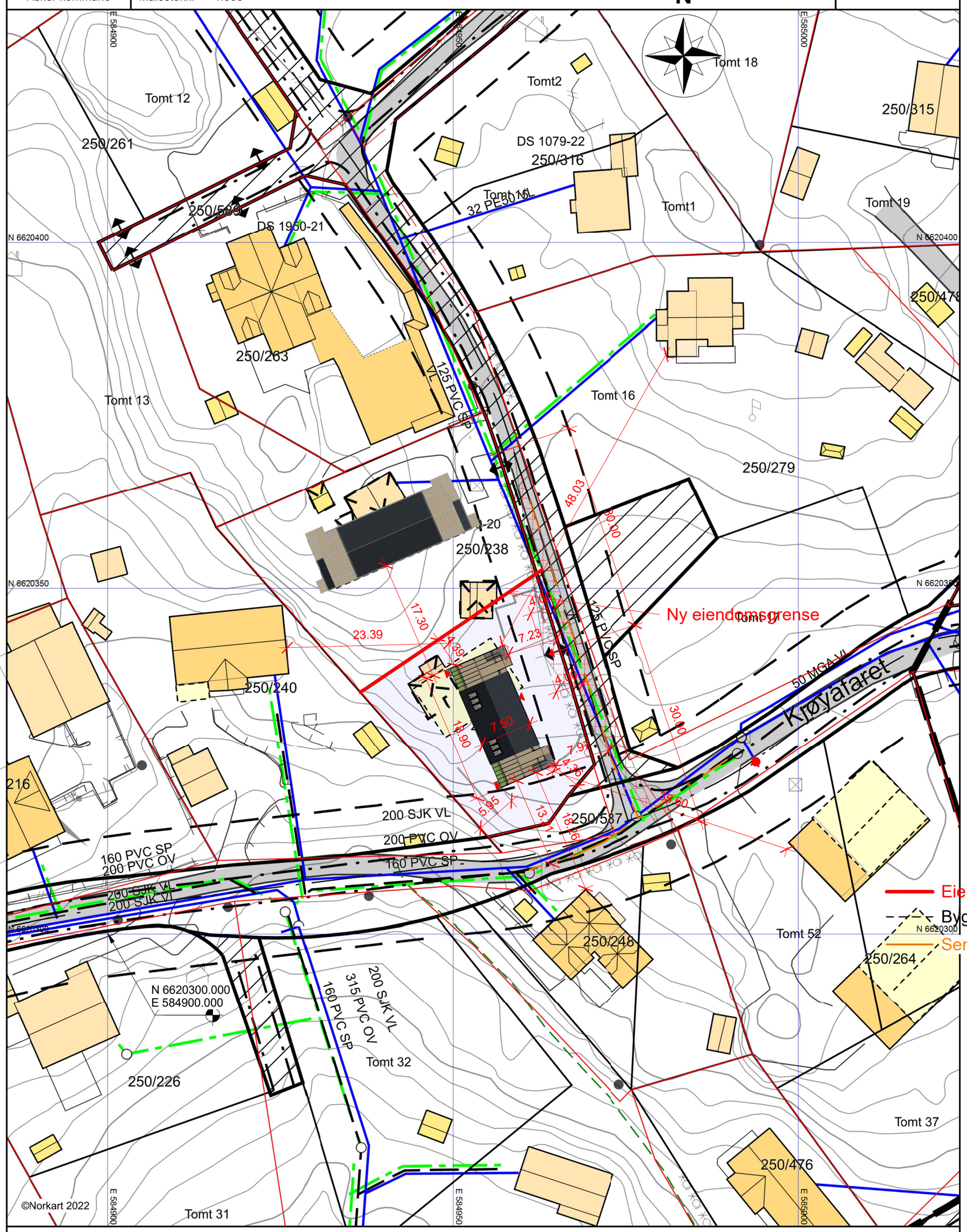
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/586
Adresse: Kjøyafaret 38A
Utskriftsdato: 27.06.2022
Målestokk: 1:500

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Situasjonsplan

1 : 500

Beregnet tomteareal i ny grenser - 711.2 m²
Beregnet maks. BYA - 177.8 m²
BYA ny bebyggelse - 141.8 m²
BYA parkering på terreng - 36.0 m²
BYA byggesak - 177.8 m²

10 5 0 10 20 30m
1:500

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/586
KOMMUNE: Asker

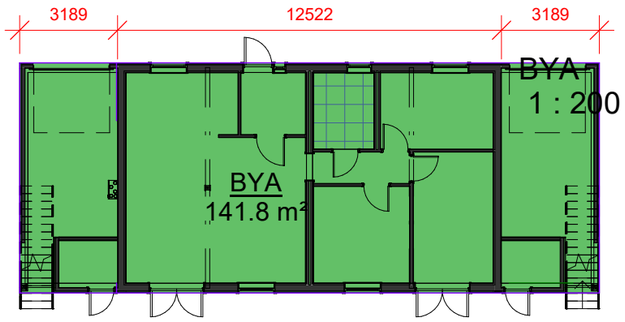
Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**D 1**

05.07.2022 21:34:53

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



BYA	
Navn	Areal
BYA	141.8 m²

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

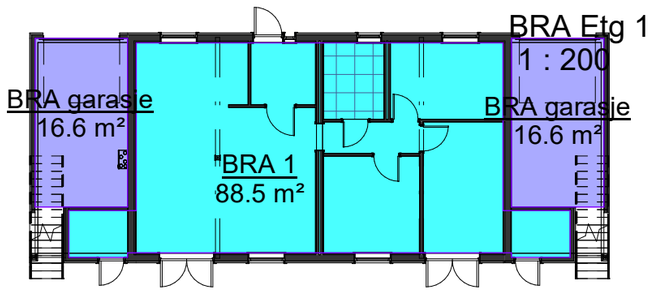
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

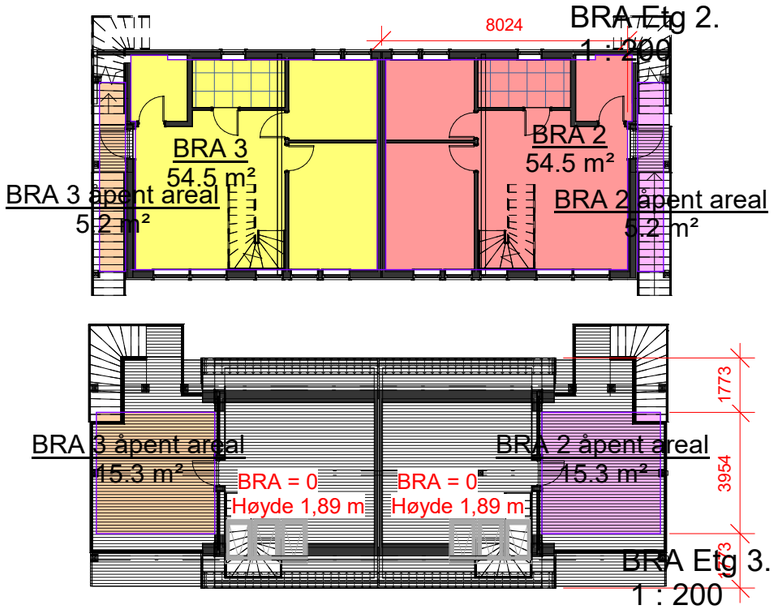
Høydenivå

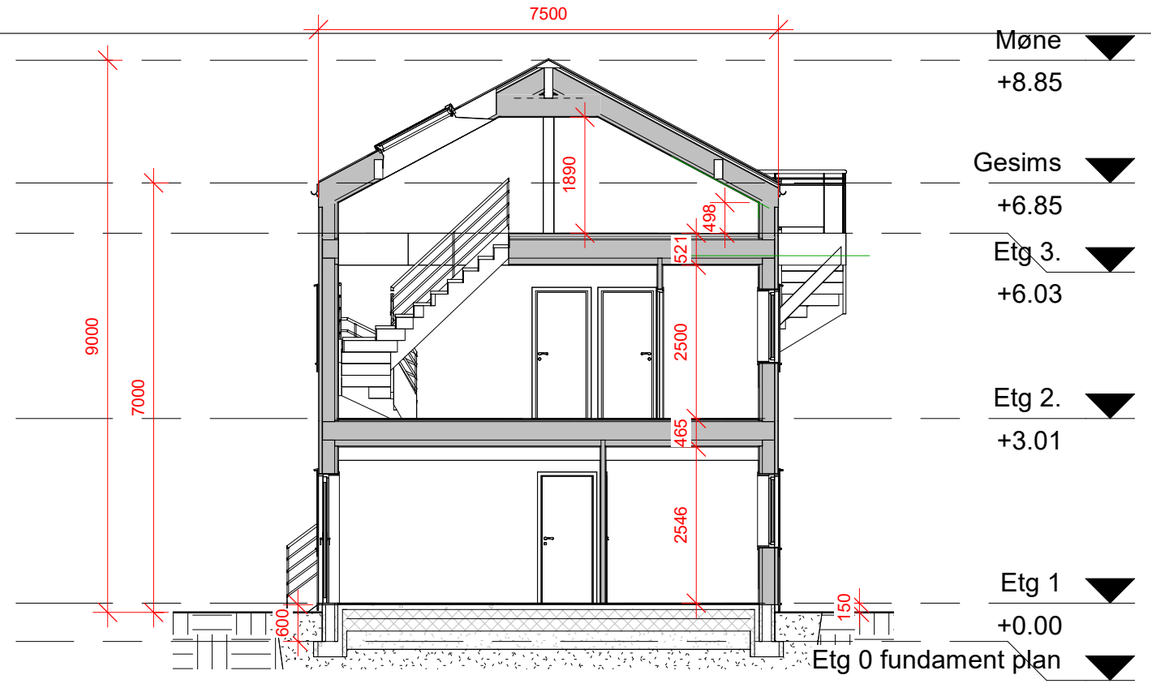
Eksisterende terreng

Planert terreng

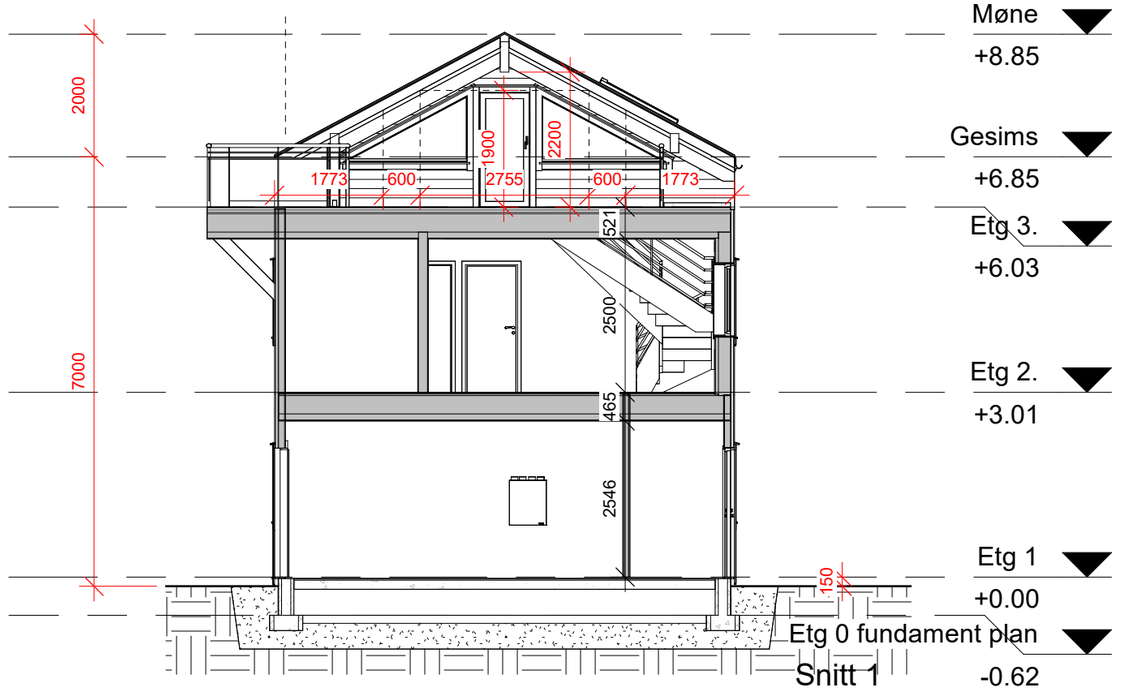


BRA	
Navn	Areal
BRA 1	88.5 m²
BRA 2	54.5 m²
BRA 2 åpent areal	15.3 m²
BRA 2 åpent areal	5.2 m²
BRA 3	54.5 m²
BRA 3 åpent areal	15.3 m²
BRA 3 åpent areal	5.2 m²
BRA garasje	16.6 m²
BRA garasje	16.6 m²
	271.6 m²





Snitt 3
1 : 100



Snitt 1
1 : 100

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	30.06.2021	REV	
	30.06.2021	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

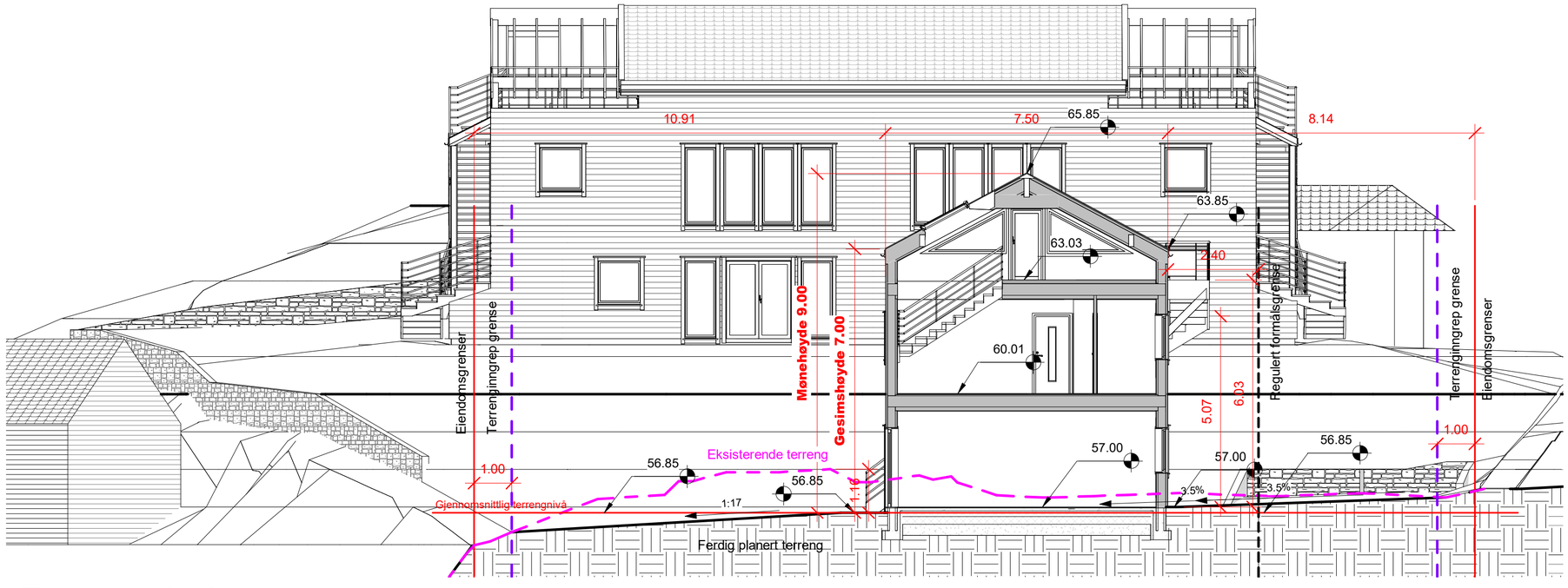
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 1**

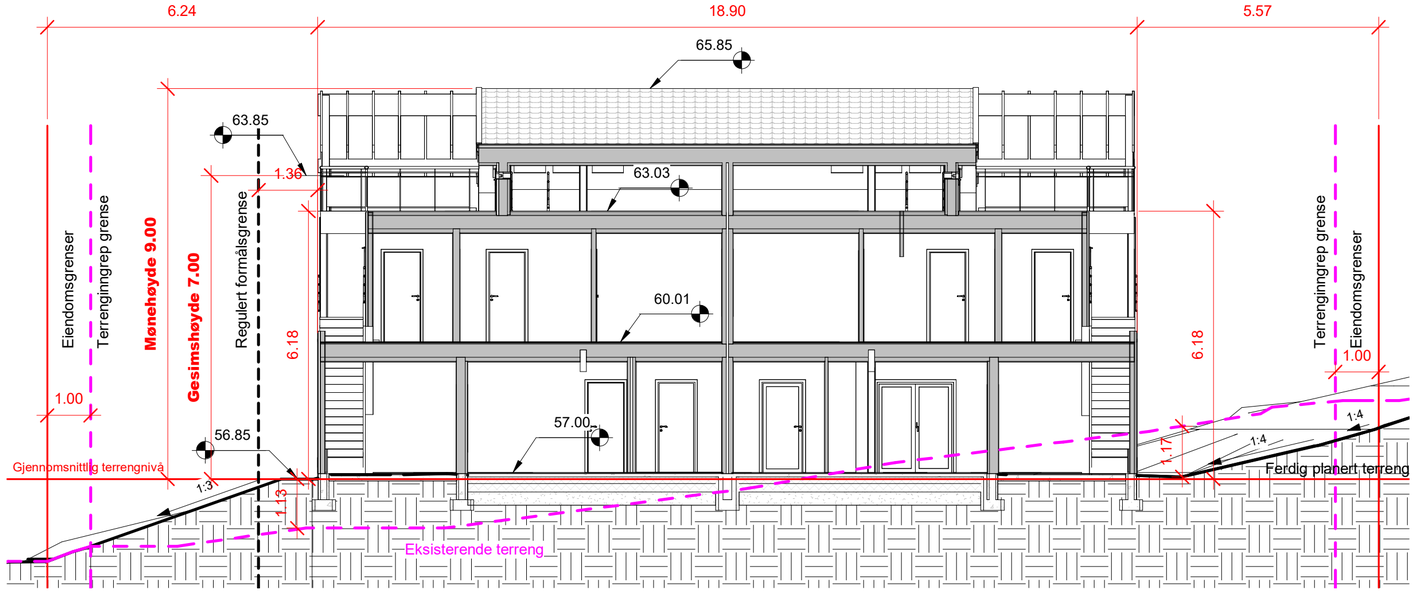
05.07.2022 07:47:27

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Terrengsnitt 1

1 : 100



2 Terrengsnitt 2

1 : 100

ANMERKNINGER:

Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høydenivå

Eksisterende terreng

Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

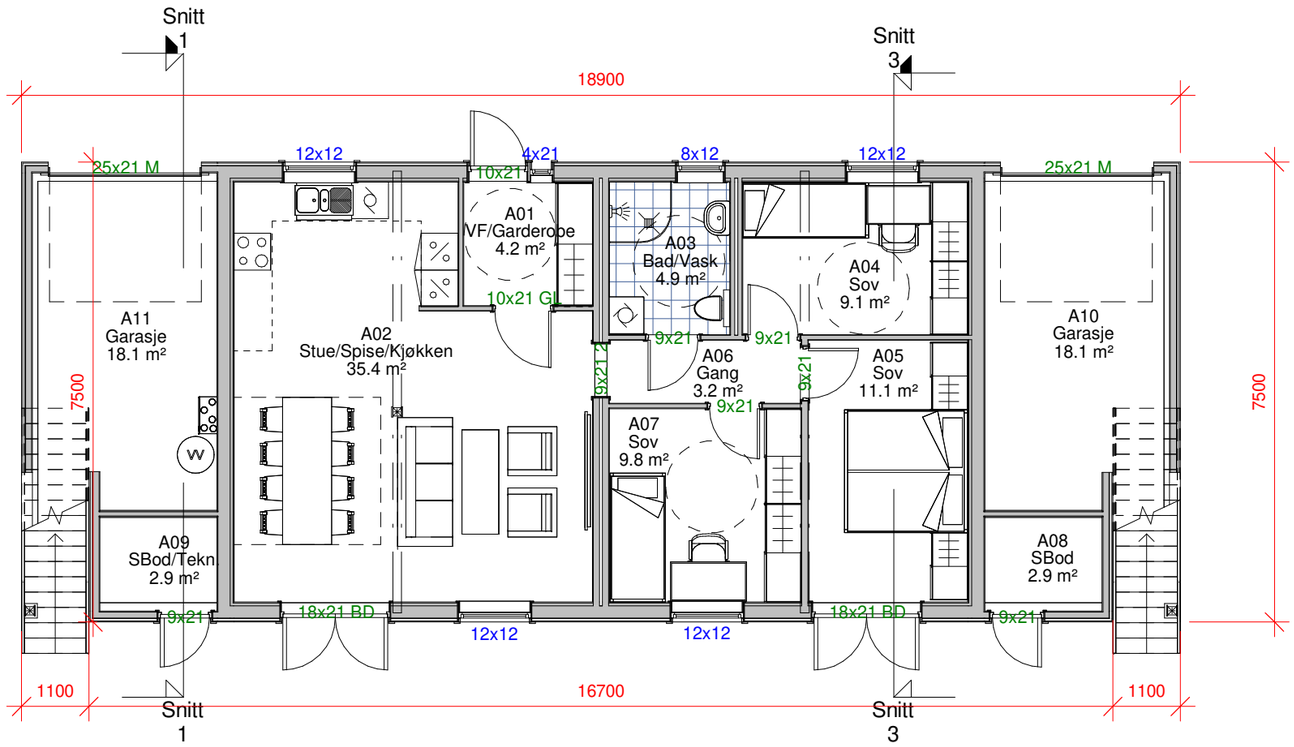
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 2**

05.07.2022 21:47:02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Hovedleilighet

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	30.06.2021		

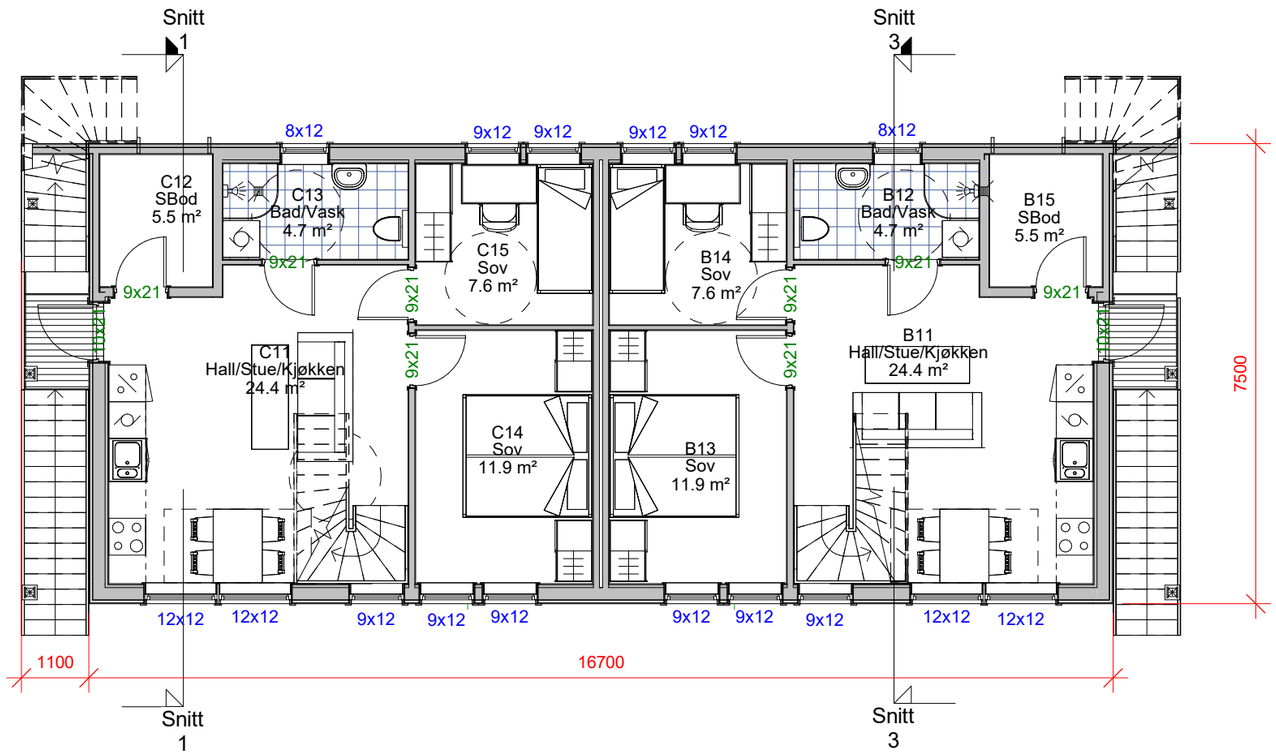
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: 1.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 3**

05.07.2022 22:38:01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse:1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

2 Sekundærleiligheter

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	30.06.2021		

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

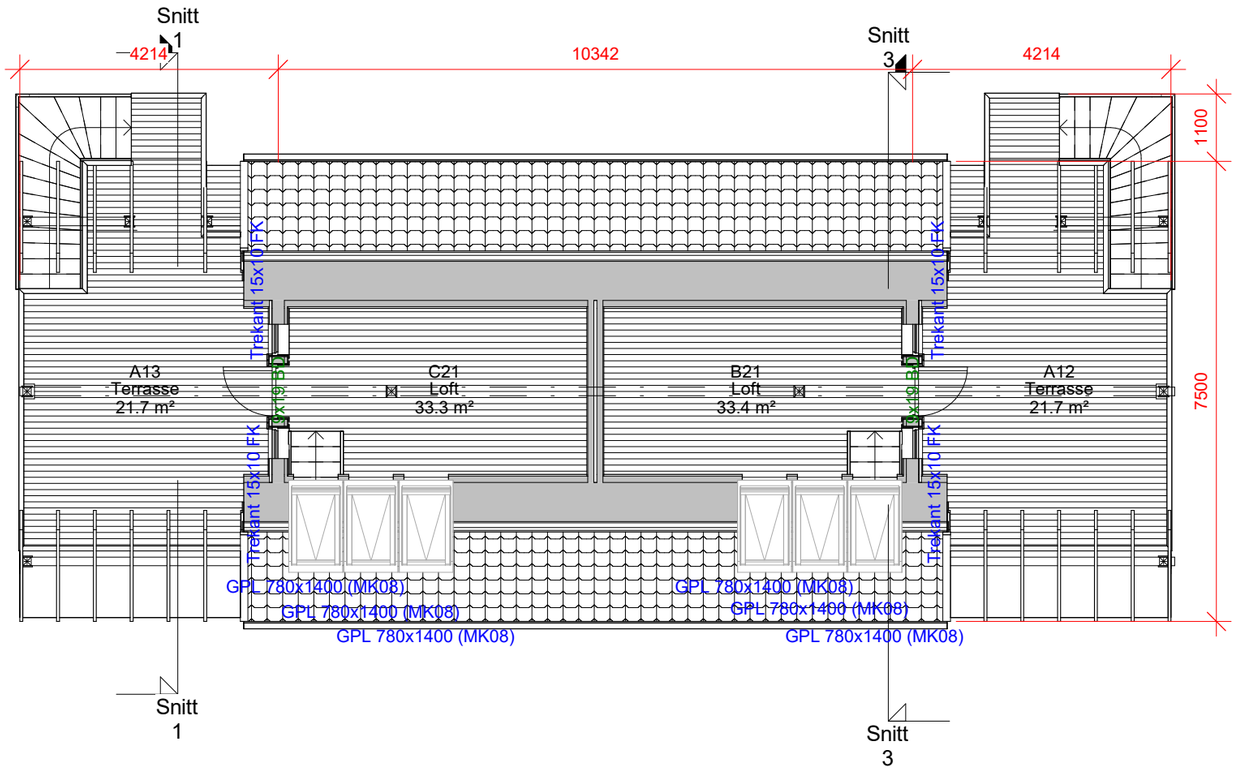
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: 2.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 4**

05.07.2022 07:47:28

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

GENERELT.
Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
Ihht. TEK § 7-22

FORANKRING.
Det skal innstøpes båndstål til forankring mot event. underliggende mur-/betongkonstruksjon. Dimensjon og antall tilpasses stedlige forhold. kfr. NS 3491-4/ (3479) og Byggforskserien, blad, 520.241 Vindforankring av trehus.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

FORUTSETNINGER.
Husleverandørens standard detaljer hvis annet ikke er angitt.

TAKVERK.
Ihht. takstolleverandørens prosjektering.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering kloakklufting

Plassering sluk

Røykvarsler

Sammenspikrede stendere c/c spiker 150mm

Plassering takrennenedløp

2 Sekundærleiligheter

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	30.06.2021		

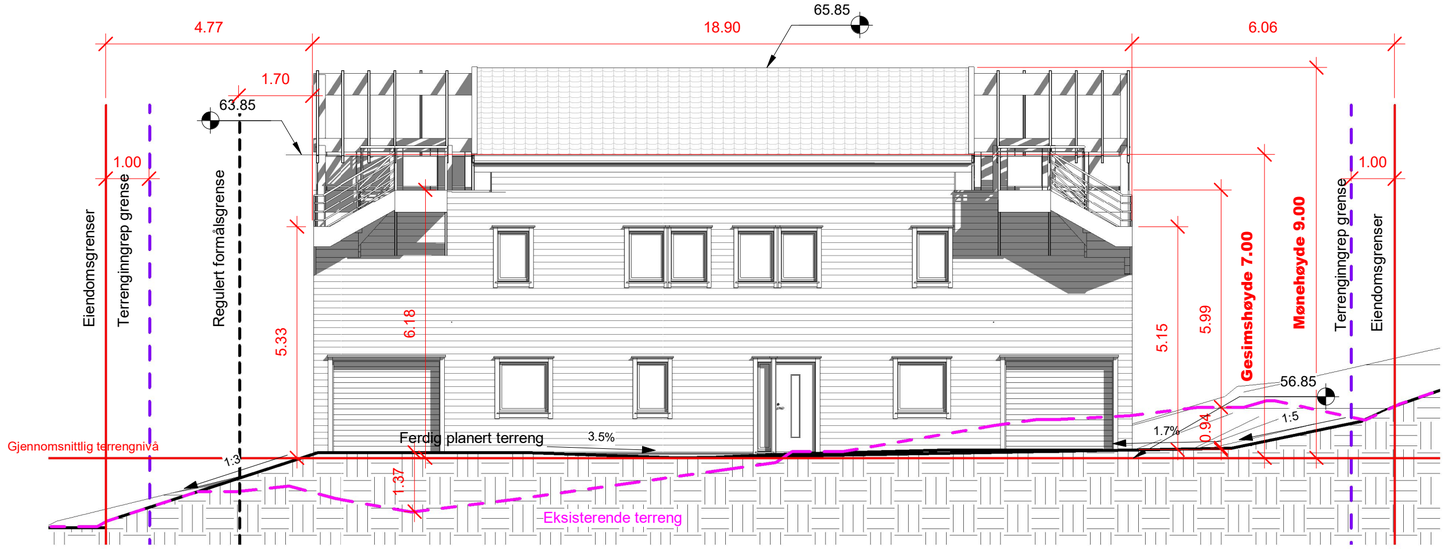
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Loft			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 5**

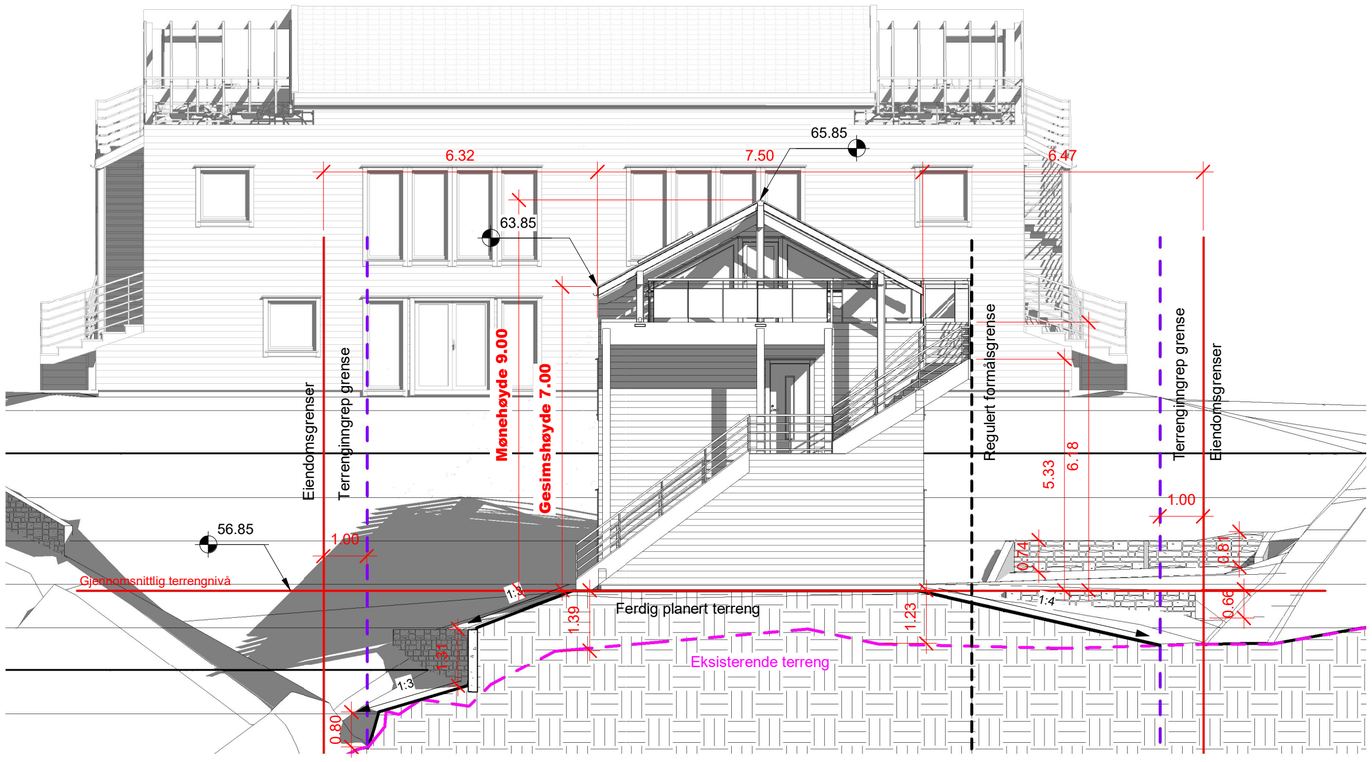
05.07.2022 07:47:29

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Øst

1 : 100



2 Fasade Sør

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høyder

Eksisterende terreng

Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

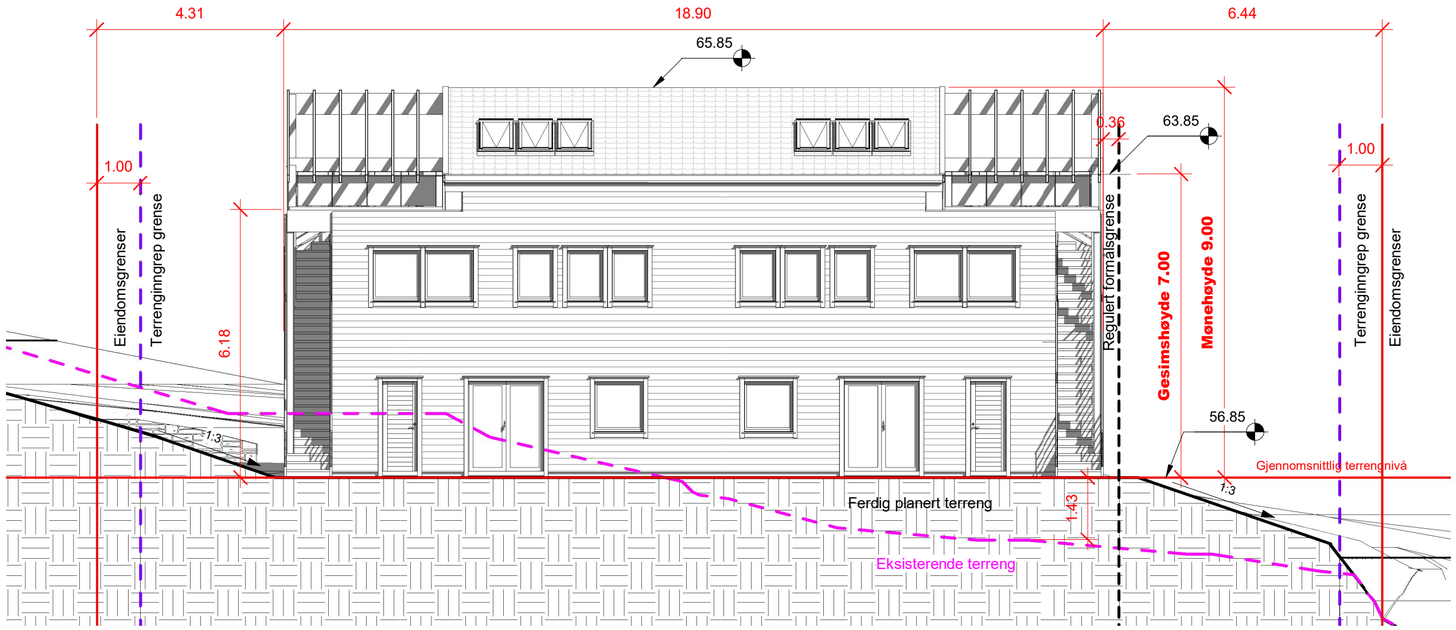
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros		
G.nr/B.nr	250/586		
KOMMUNE:	Asker		

TEGN. INNHOLD: Fasader Øst og Sør			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 6**

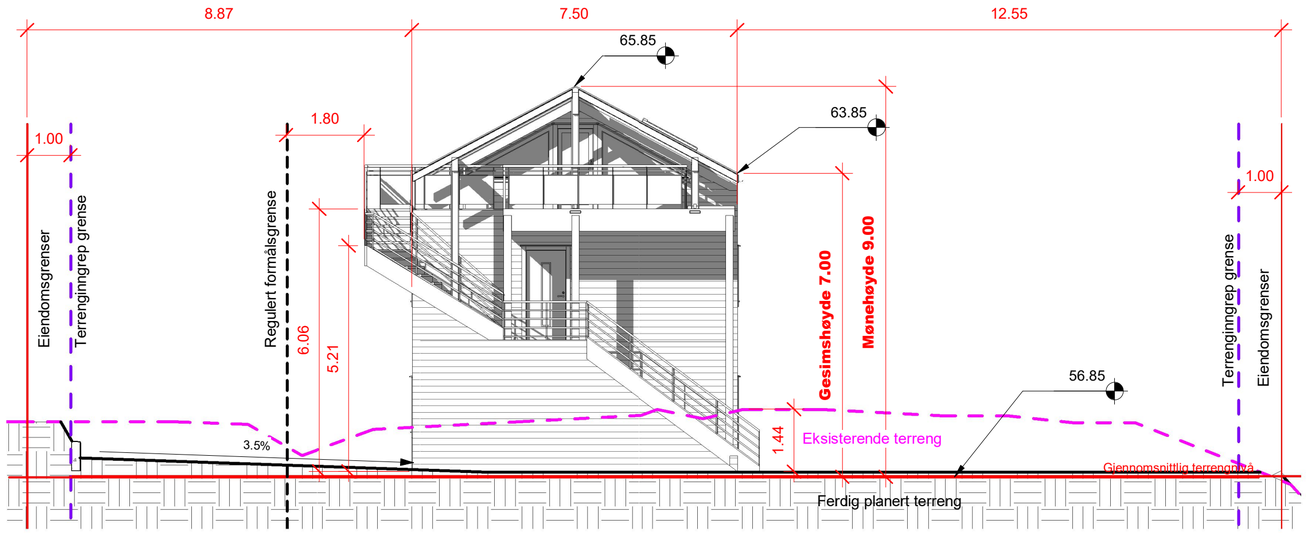
05.07.2022 21:47:11

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Vest

1 : 100



2 Fasade Nord

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høyder

Eksisterende terreng

Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property

Din partner innen eiendomsutvikling

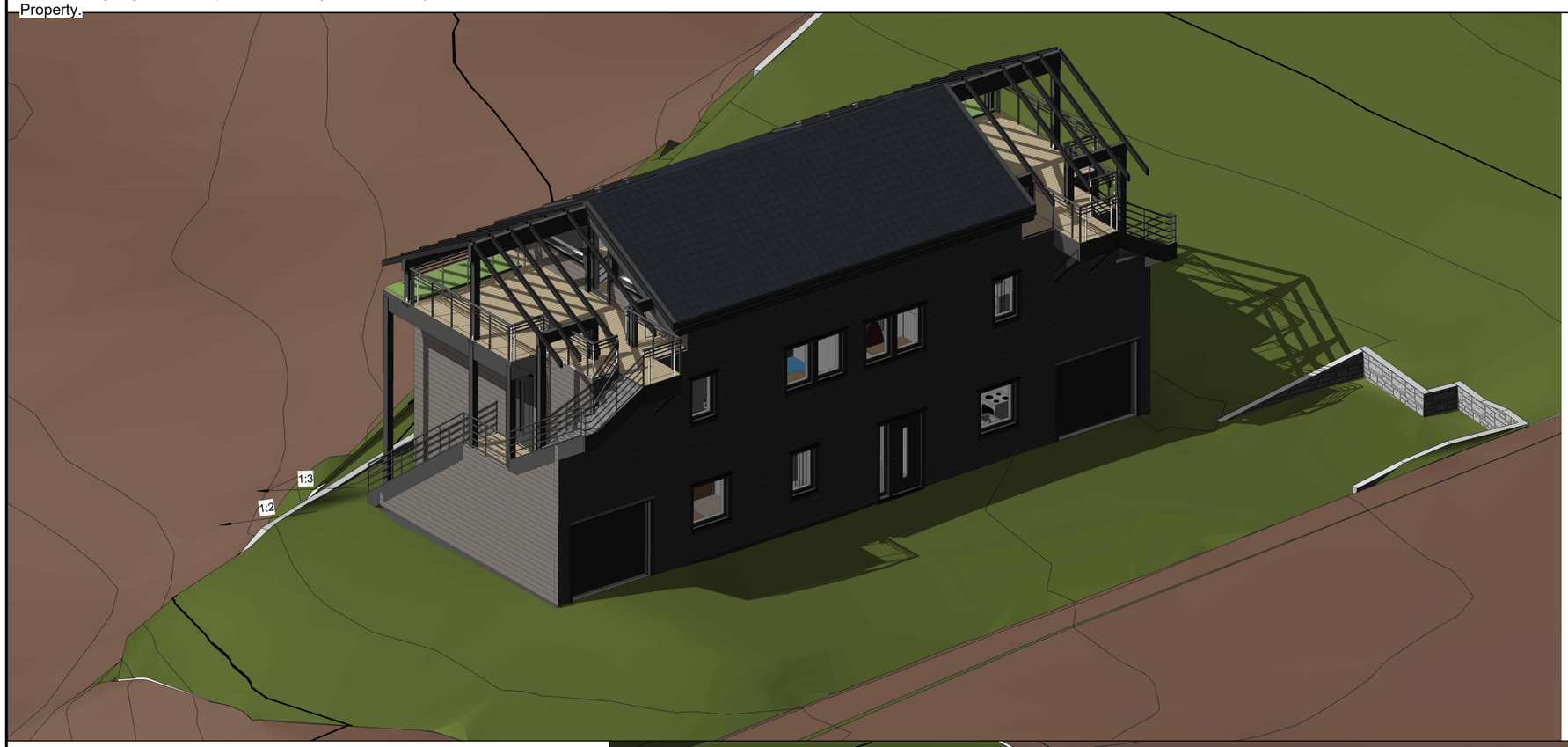
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Fasader Vest og Nord			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 7**

05.07.2022 21:47:15

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox Property.



REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

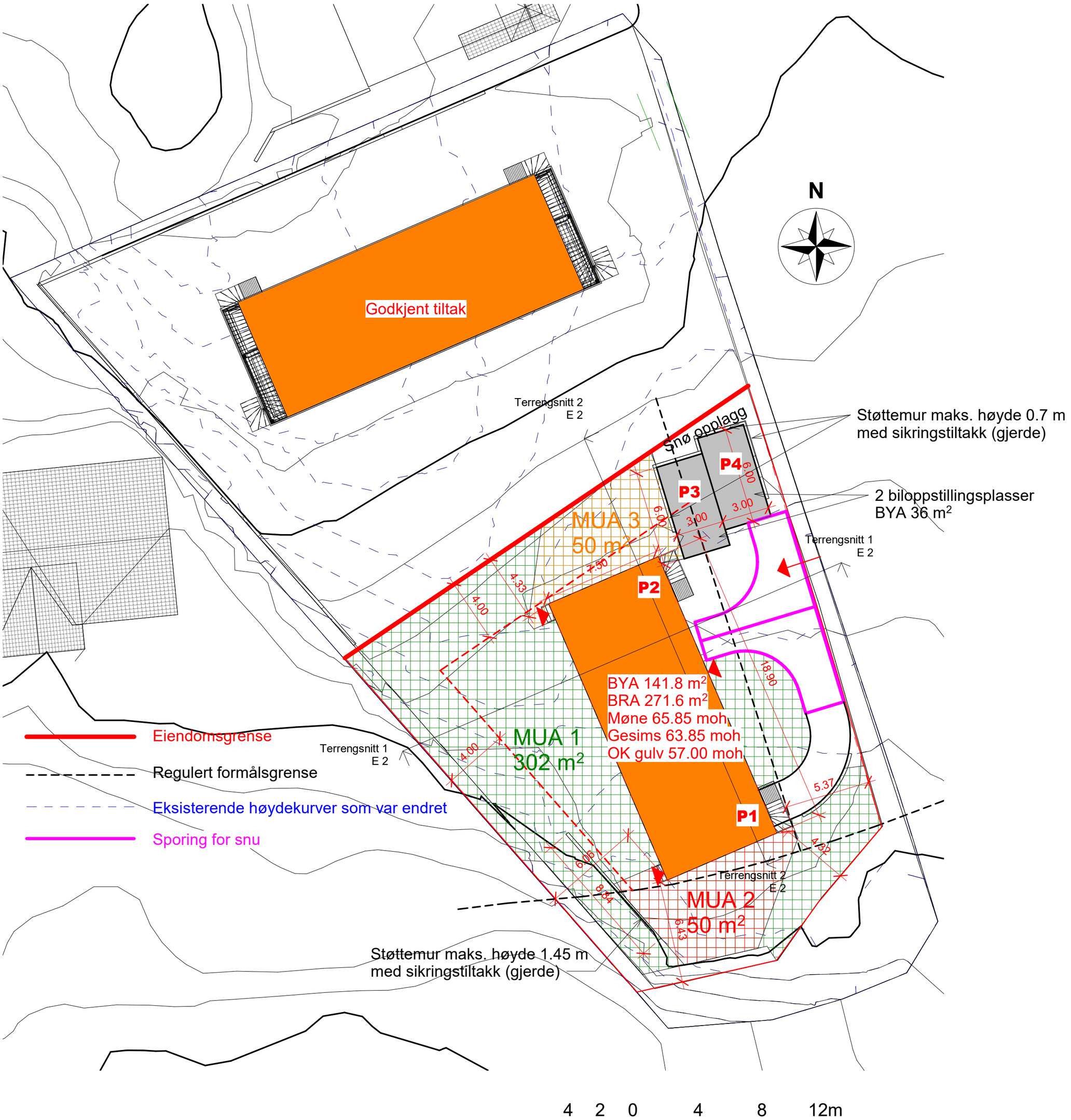
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr :	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: 3D Ilustrasjoner aksonometri			TILTAKSART: Nybygg	MÅL:
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 8**

05.07.2022 21:59:12

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

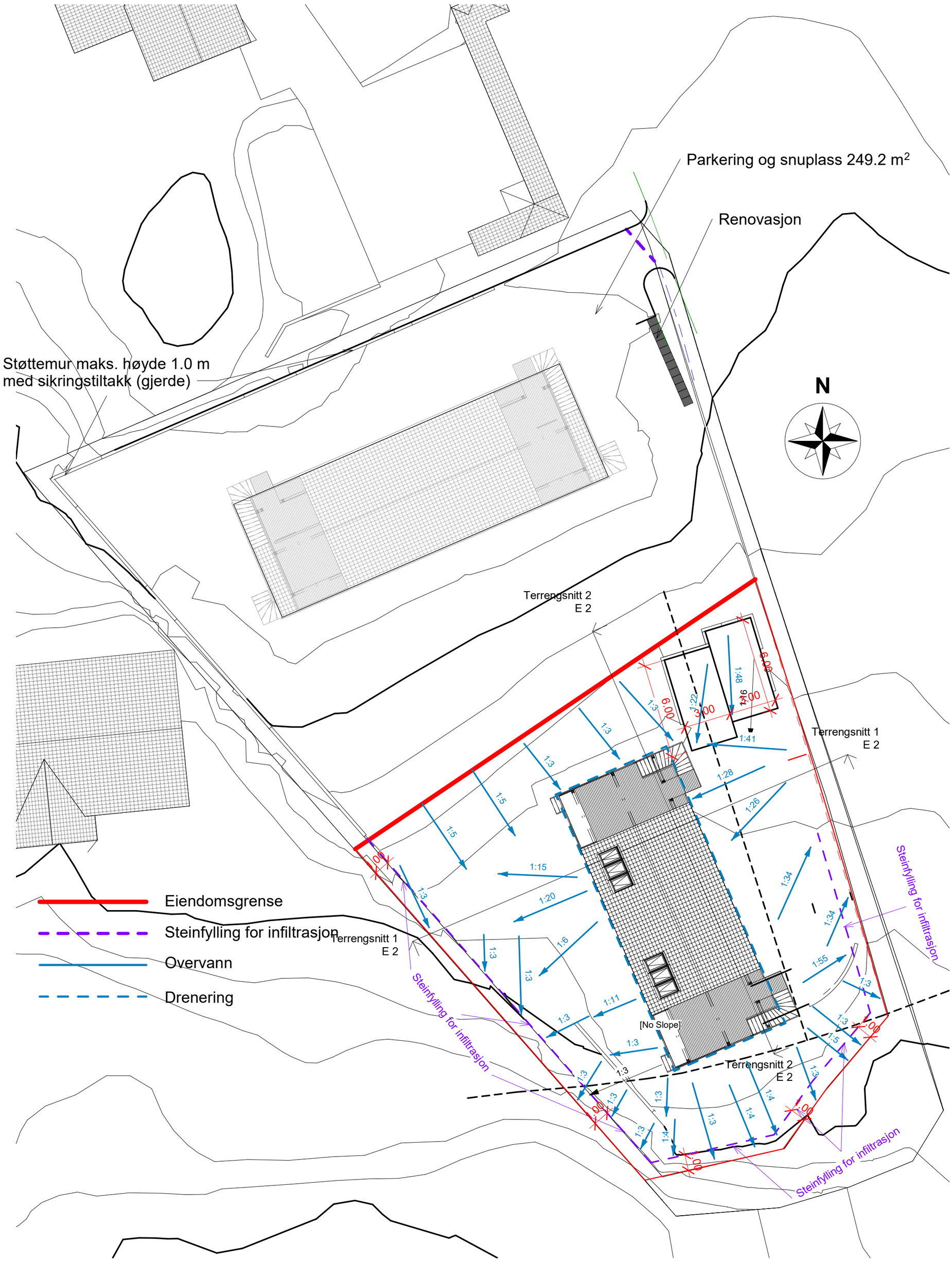
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **F 1**

05.07.2022 21:34:56

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Overvannsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Overvannsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **F 2**

05.07.2022 21:34:57

GEOTEKNISK RAPPORT v/ HEDMARK BYGG AS

KJØYAFARET 38

ÅROS

Dato: 24.06.2022

Svein Mikalsen

Konklusjon:

Det er fjell i dagen på store deler av tomten, og det er fjell i dagen også på nabotomtene.

Observert fjell i dagen er avmerket med X, på vedlagte utsnitt av Askerkart.

Mellom hvor det er fjell i dagen, er det organisk humusholdig jord i varierende tykkelse med innehold av mindre blokk.

Vi har besiktiget et større område fra Astrid Skares vei i øst, til Nordre Åros vei 17, i syd, samt tilstøtende nabotomter.

Langs Nordre Åros vei er det fjellskjæringer, til dels på begge sider, og på vestre side av Espira Barnehage i Kjøyafaret 54 er det også en fjellskjæring.

Det er innenfor området som er kartlagt, er det ikke daler, dalsøkk eller bekkedrag hvor det kan være marine avsetninger av leire. Det er heller ikke platåer av sedimenter.

Grunnarbeide på tomten vil ikke kunne utløse skred, og byggegrunnen er trygg.

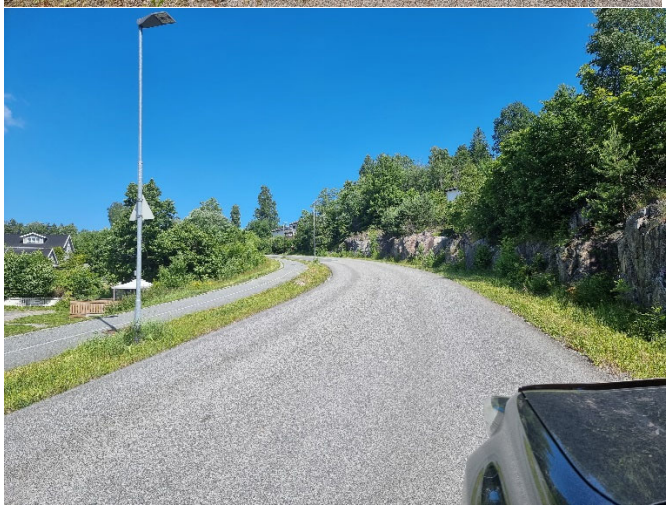
Både eksisterende bygg, og 2 tidligere bygg som er revet, er fundamentert til fjell.

De planlagte nybygg vil og bli fundamentert til fjell, og vil ikke gi geotekniske påvirkninger på nabotomter.

Det går en sti fra huset og ned til flaggstangfundamentet. Det er fjell i dagen hele vegen.

Rester av fundamenter etter revet bygg der nr. 38 A og 38 B er planlagt plassert. Det er fjell i dagen rundt grunnmuren.

Nord-vestre del av tomten, mot nabohus Kjøyafaret 40. Fjell i dagen.



Typisk for området langs Astrid Skarets vei. Fjellskjæring med tynt organisk jordlag oppå samt vegetasjon .

Hedmark Bygg AS har sentral godkjenning for Geoteknikk. Prosjektering tiltaksklasse 1.

Vedlegg: Askerkart med avmerket fjell i dagen X

From: post@oslia.no
Sent on: Sunday, June 26, 2022 11:11:05 AM
To: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Subject: Geoteknisk rapport Kjøyafaret 38.
Attachments: GEOTEKNISK RAPPORT HEDMARK BYGG AS.pdf (1.09 MB), 220624 Askerkart kjøyafaret 38.pdf (543.26 KB)

Konklusjon er at det er trygg byggegrunn på hele tomten.

Mvh

Hedmark Bygg AS
Org.nr. 915 696 465

PB 4
2461 OSEN

Svein Mikalsen

Mob. +47 9055103
Mail: post@oslia.no

MUA C – 59 m²
Tennisgrapp
MUA A – 303 m²

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

	Bygge forskr.	NS	Kjeller=etasje	Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelser	Høyde måles fra	Måleverdig areal	Avstand til nabogrense
1987-1997	1987	3940 2. utg.	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2010	2010	3940:2012 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987
22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasser
31:2 Brannceller/brannseksjon
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
31:22 Brannceller/brannseksjon
41:44 Bygning med felles atrigang til flere boenheter
44:2 Deflasjonsvei
44:42 Utgangsdørbeslag
47:11 Deflasjonsvei
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for unnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.

FOR-1987-06-27-458
Byggeforskrift 1987

Del 1 Almenregler bestemmelser
Kap. 11 Forskriftens virkeområde
Kap. 12 Godkjenning og kontroll
Kap. 13 Norsk Standard
Kap. 14 Søknad om byggetillatelse, melding om drift
14:1 Søknad om byggetillatelse
14:2 Ansvarshavende
14:3 Bygningens plassering
14:4 Endelige tegninger
14:5 Melding om oppføring av driftsbygninger i lan
Kap. 15 Mindre byggearbeid på boligeiendom
Kap. 16 Fritidsboliger generelt

Søk | Legg til utvalg | Skriv ut | Last ned | Velg dokumentdeler | Markeringer

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

23:1 *Etasjeantall og høyde*

23:11 Etasjeantall

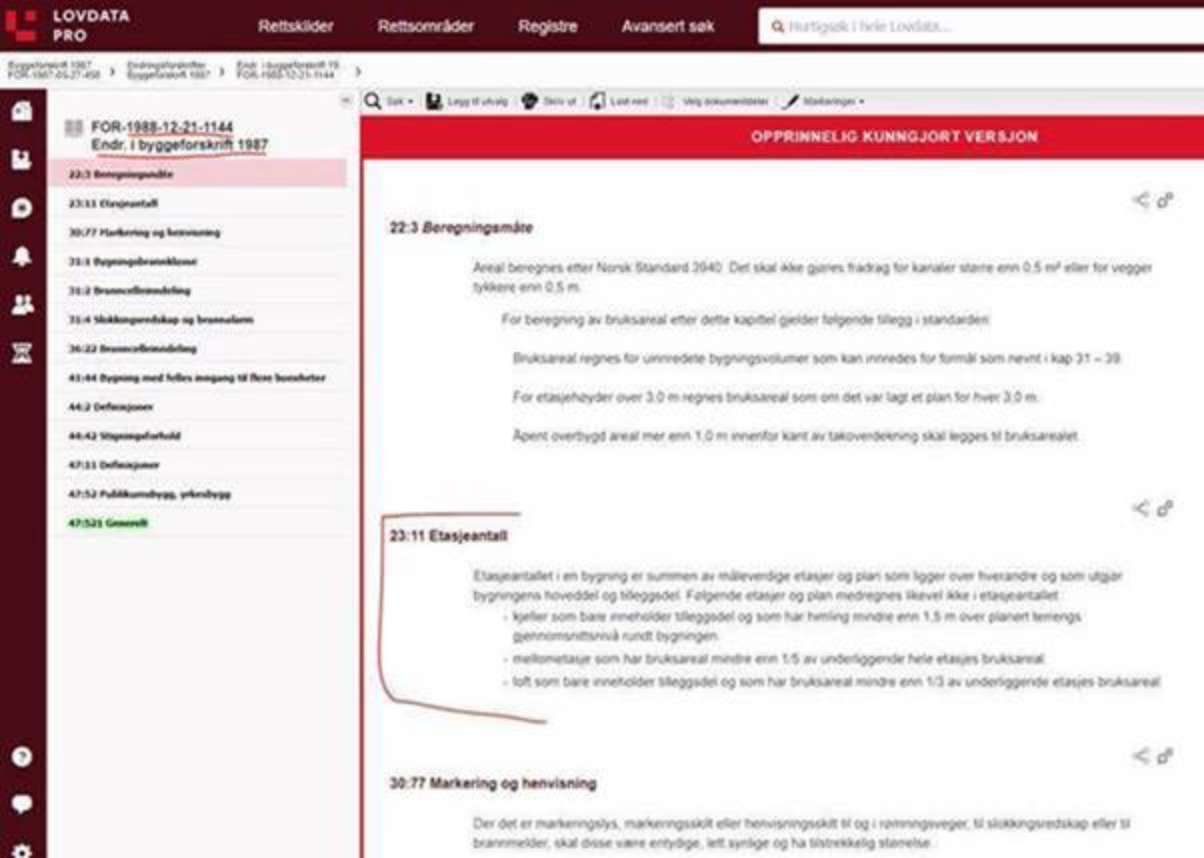
Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

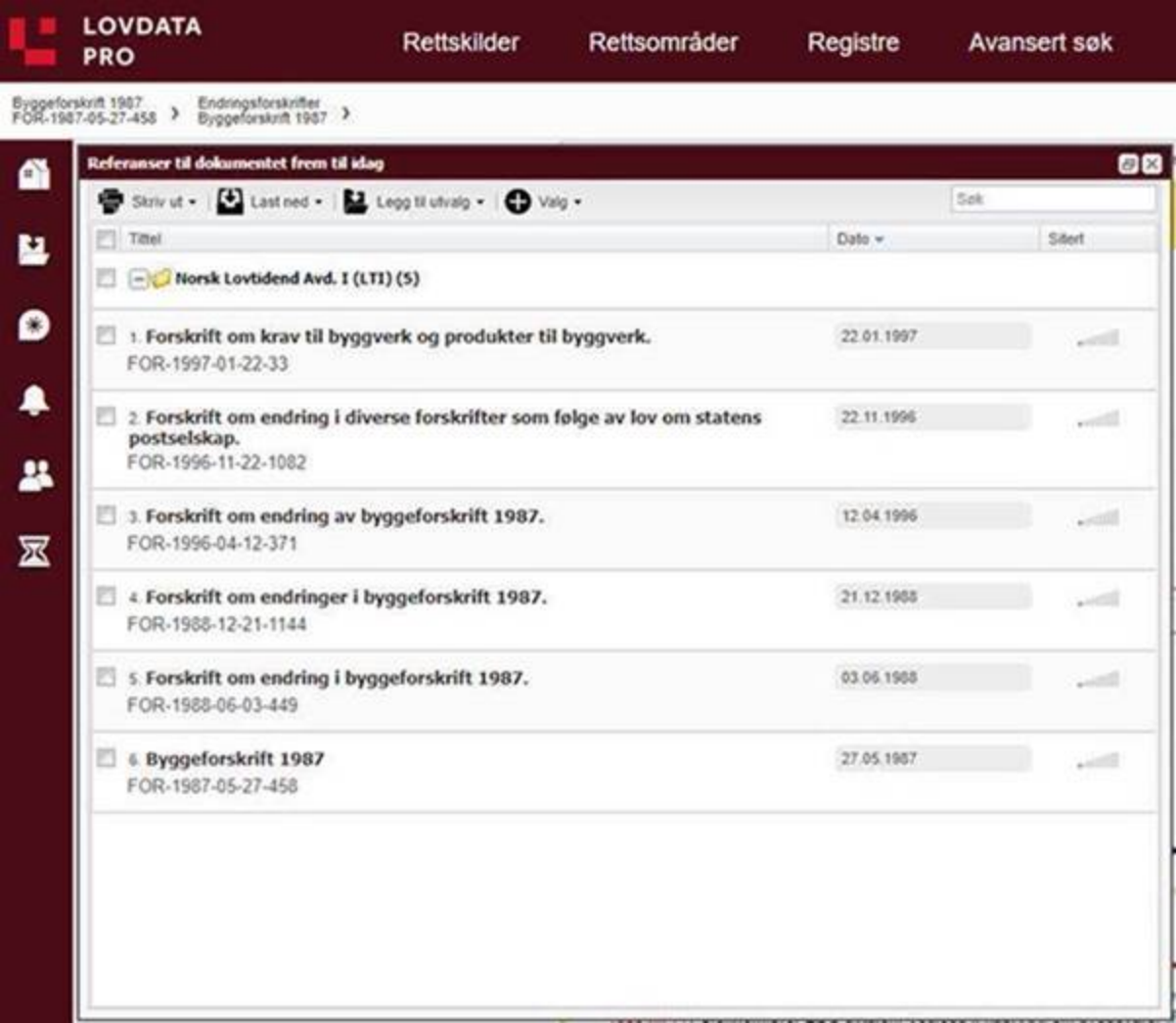
Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruksareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

23:12 Høyde


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Hurtigsøk i hele Lovdata...
FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987
22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasser
31:2 Brannceller/brannfelling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Brannceller/brannfelling
41:44 Bygning med felles anegang til flere boenheter
44:2 Deflexjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Deflexjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt
OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON
22:3 Beregningsmåte
Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.
For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:
Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.
For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.
Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.
23:11 Etasjeantall
Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:
- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.
30:77 Markering og henvisning
Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987
Referanser til dokumentet frem til idag
Skriv ut
Last ned
Legg til utvalg
Valg
Søk
Tittel
Dato
Sitert
Norsk Lovtidend Avd. I (LTI) (5)
1. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.
FOR-1997-01-22-33
22.01.1997
2. Forskrift om endring i diverse forskrifter som følge av lov om statens postselskap.
FOR-1996-11-22-1082
22.11.1996
3. Forskrift om endring av byggeforskrift 1987.
FOR-1996-04-12-371
12.04.1996
4. Forskrift om endringer i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-12-21-1144
21.12.1988
5. Forskrift om endring i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-06-03-449
03.06.1988
6. Byggeforskrift 1987
FOR-1987-05-27-458
27.05.1987

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

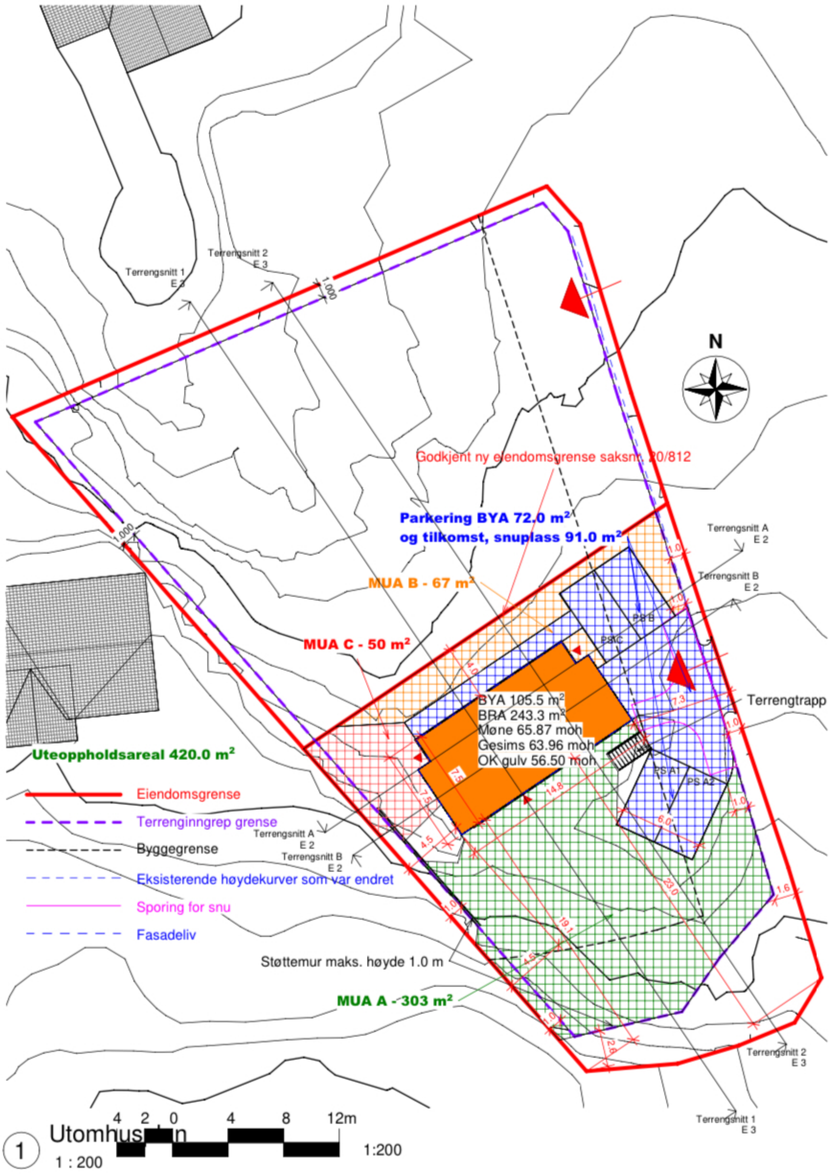
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
GNR/BNR:	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudbråten 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Utomhusplan				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: Enebolig med 2 sekundærleiligheter					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 024	TEGN.NR: F 1	

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynsportal.no

13:22 4G

nivå rundt bygningen.

eretasjer og kjelleretasjer, der himling ligger
),5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå,
regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelses-
plan kan det fastsettes at bruksareal under terreng helt
eller delvis skal medregnes.

Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkomst

:1 Etasjetall og høyde

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)

Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over
hverandre og som har bruksareal til funksjoner som
nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller
himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarea-
let overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er
større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 19. august 2022 20:01
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Kopi: Marianne Veronique Estevenin; Postmottak Asker kommune; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski
Emne: 22/1332 - rev tegninger og terreng
Vedlegg: E 1 - Snitt og areal.pdf; E 2 - Terrengsnitt.pdf; E 5 - Loft.pdf; E 6 - Fasader Øst og Sør.pdf; E 7 - Fasader Vest og Nord.pdf; E 8 - 3D Ilustrasjoner aksonometri.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 3 - Beplantningsplan.pdf

Hei,

Vi har forsøkt å redusere terrenginngrep ytterligere, men vi må respektere veg og gatenormen med sine krav til adkomst, så vi er relativt låst.

Utover det kan vi ikke se at prosjektet er i strid med kommuneplanen, men vi har forsøkt å etterstrebe kommunens tilbakemeldinger etter beste evne.

Vedlagt følger plan 3 med 220 og trappen ble fjernet for en måned siden.

Dette er nå identisk med statsforvalteren sin tolkning av tomannsboligen.

Det bes om vedtak i saken omgående, gjerne før ferien. :)

Mvh Mikkeø

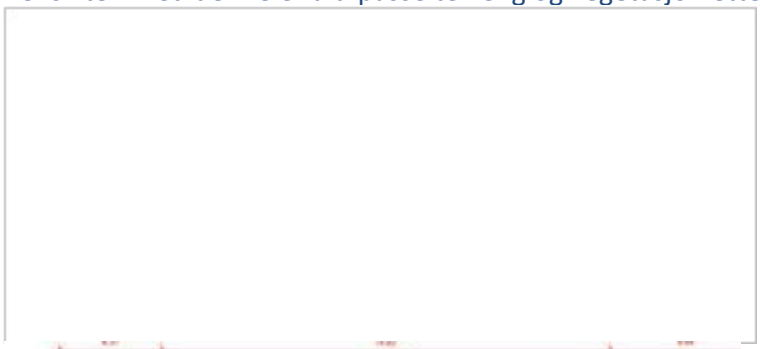
Last ned Outlook for iOS

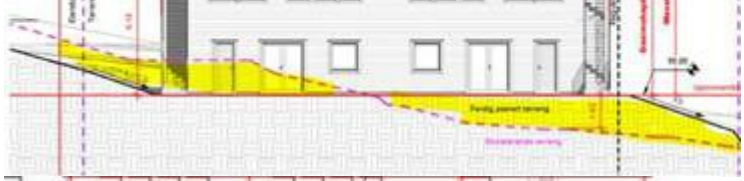
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag, august 18, 2022 1:19 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Marianne Veronique Estevenin <Marianne.V.Estevenin@asker.kommune.no>
Emne: SV: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

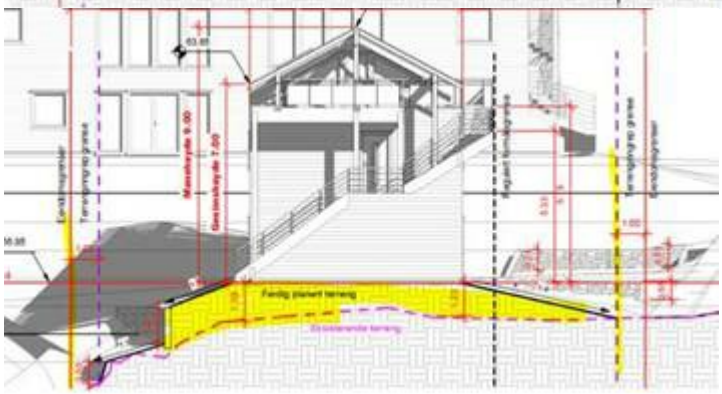
Hei mikkel

Da her jeg endelig fått gått gjennom.
Mua ser bedre ut, fortsatt oppstykket men her vil kvaltiten for beboerene fungere bedre, så tenker dette er noe vi kan godkjenne,
Grunnrapport er ok.

Ser at det utføres veldig mye terrengendringer her, endringene er kanskje ikke så høy, maks 1,5 meter men de er store, det er kun i eiendomsgrensene at terreng og vegetasjon bevares. Punkt 6.17 i kommuneplanen sier at bebyggelsen skal tilpasse terreng, her er det ikke mye av terrenget igjen. kan dere se på dette og minimere det, hva må fjernes, hva er nødvendig å fjerne, resten bør bevares? Eventuelt i slike saker har vi bedt om en beplantningsplan som må utføres før ferdigattest, hensikten med denne er å tilpasse terreng og vegetasjon etter at alt er fjernet.







Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Charlotte Cathrine Strøm
Sendt: 15. august 2022 09:36
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Marianne Veronique Estevenin <Marianne.V.Estevenin@asker.kommune.no>
Emne: SV: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei Mikkel

Som nevnt håper jeg å få den ut denne uken, jeg har flere saker i kø. Tar den så rakst jeg kan.
Legger Marianne i kopi, om hun mener noen andre kan ta denne raskere så skal jeg si ifra. De fleste her har veldig mye på agendaen nå.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 12. august 2022 13:22
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei,

Vi har omprosjektert og etterkommet alle deres ønsker og tilbakemeldinger i dere brev, også de uten hjemmel.
Vi utsatte arkitekten sin ferie for å legge tilrette for at de skulle se på saken før du tok ferie og godkjenne.

Er det mangler må de komme omgående, da dette er en 2020 sak for tiltakshaver og kostnadene med tomtekjøpet har løpt i 2 år.

Ligger saken hos leder Marianne for godkjenning? Hva er status?

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: mandag, august 8, 2022 1:47 am
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>
Emne: Re: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei,

Er saken nå sendt til leder for godkjenning siden vi ikke fikk noen mangler uken du planla å se på saken?

Hva er status?

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: Monday, August 1, 2022 12:00:37 PM
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>
Emne: SV: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei, jeg har ikke rukket å se på den, har nå rykket opp på listen og planlegger å se på den denne uken.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 29. juli 2022 12:57
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no
Emne: Re: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei, og god fredag.

Har du fått sett noe på sakene våre siden onsdag 20.07.22 for 2 uker siden? :)

Mangler du noe for å fatte vedtak?

God helg når den tid kommer.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, juli 20, 2022 2:54 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>
Emne: SV: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

absolutt

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 20. juli 2022 14:32
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no
Emne: Re: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Jeg forstår det, men minner om at dette er en 2020 sak og det bes på det høfligste at en sak fra 2020 prioriteres, så vi kommer i mål.

Lykke til :)

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, juli 20, 2022 2:30 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>
Emne: SV: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei mikkel,

Jeg har et helt vilt etterslep av saker for tiden, tar saken så raskt jeg har mulighet.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 20. juli 2022 12:57
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>; sm@prosjektconsult.no
Emne: Sak: 22/1332 - Ettersender nabo kommentarer

Hei Charlotte, du er jo så flink og rask og pålitelige, velkommen tilbake fra ferie.

Vi ber om en omgående tilbakemelding hvis det er mangler, men vi håper nå på ett positivt vedtak i saken, da tiltakshaver har valgt å følge alle deres tilbakemeldinger, der det har vært uenighet.

Viser til innsendelse 5 Juni og ettersender herved nabo kommentarer da 14 dagers fristen nå har gått ut, vedlagt følger nabo kommentarer.

Fox Property har Følgende kommentarer til nabomerknadene:

Fra 250/279:
Statsforvalter har i sin omgjøringsbegjæring tatt stilling til at tilsvarende tiltak er villamessig bebyggelse, til og med for en ytterligere hovedbruksenhet i tråd med gjeldende plangrunnlag i kommuneplanen.
Tiltaket holder seg her godt innenfor etasjebegrepet på 2 fulle etasjer og loft og utgjør ikke 3 etg, slik klager skriver, ved at loftet er innenfor 1/3 av underliggende BRA; i dette tilfellet 0 BRA, kun overbygget areal BRA, som også er innenfor 1/3 av underliggende BRA.

Parkering er løst på en tilfredsstillende måte internt på eiendommen i tråd med veg og gatenormen. Det påpekes at klager ikke engang bruker denne adkomsten og således har liten rettslig relevans for hans bruk av sin eiendom. Veg og sikkerhet er vurdert av kommunen faglige organ for dette og er tilfredsstillende, og vegen er prosjektert utvidet for å tilfredsstilles ytterligere.

Nabokommentarene imøtekommes derfor ikke, og tilsvarende innholdet er allerede vurdert i de øvrige vedtakene for eiendommen og dette anses som en gjenganger i saken og kommentarene er å betrakte som faguttrykkene beskriver slike kommentarer i plantermelogien som: «BANANAS» «NIMBY»

Fra 250/240:
Klager har i strid med plan og byggningslovens og de strenge formkrav og instrukser som framgår av nabovarsel sendt sine

kommentarer direkte til kommunen og ikke til ansvarlig søker som framgår uttrykkelig av nabovarsel blanketten.
Det framstår for ansvarlig søker at det er 5 punkter som gjelder denne sak og at punkt 6 med ytterligere 5,5 sider gjelder merknader til ett annet saks nr. som er oppgitt. Vi legger ikke ved nabo kommentaren, da vi aldri har mottatt denne og den er allerede registrert i saken.
Ansvarlig søker kommentarer derfor disse 5 punkter og presiserer innledningsvis at det er de forhold som gjelder pbl og som er nabovarsel pliktige som er utgangspunkt for nabo sine kommentering og ivaretagelse av sin eiendom. Det påpekes at prosjektet ikke utløser dispensasjon, og er således påregnelig for nabo og at denne nabo ikke deler felles stikkvei og veg spørsmål derfor ikke er av relevans.
Planløsninger er ikke nabovarsel pliktige og angår derfor ikke nabo sine interesser, dette også fordi endring av romfunksjoner ikke er søkandspliktige, så lenge det ikke skjer en bruksendring av de fra ikke varig til varig opphold. Innbyrdes innredning og utforming av boenhetene er derfor relevant for nabo sin eiendom. Det samme gjelder hva plan 3 skal benyttes til, så lenge tiltaket holder seg innenfor byggeforskriften 1987-1989. Nabo omtaler dette som en selvstendig 3 etg. dette er positivt galt, da plan 3 er ett loft innenfor 1/3 av underliggende areal.
Utearealer som framgår av utomhusplanen er ikke nabovarselpliktig, da nabo ikke har noe med eiendommens innbyrdes regulering og tilpassinger som heller ikke er søkandspliktige. Situasjonskartet er nabovarselpliktig og det er innholdet i dette som er relevant for nabo. Sol og skyggediagram har vørt vurdert allerede ved delesaken og tiltaket hadde følgende Konklusjon: 85 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys mellom 8 og 10 timer ved vårjevndøgn. 15 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys 4 timer ved vårjevndøgn.

Dette er langt over kommuneplanens. Hvordan de nye boenhetenes kvaliteter er sikkert opp mot myndighetskravene er ikke av rettslig interesse for nabo, som er begrenset til å kommentere de forhold som er rellevant for sin eiendom og ikke å leke «saksbehandler» og finne feil for at prosjektet ikke kan realiseres. Dette er ikke gitt rettslig adgang igjennom Pbl. til en slik tilnærming.
Asker 250/586 Kjøyafaret 38 innsigelse og merknader til prosjekt.
Trafikkforholdene er vurdert av kommunens samferdselsavdeling og i tidligere byggesaker og angår ikke denne eiendom som ikke benytter denne stikkvei.
Visuelle kvaliteter har vært vurdert av statsforvalter for tilsvarende bygg på Kjøyafaret 38, som speiler dette bygg estetisk sett.

Det påpekes videre at nabo liger langt lavere i terrenget og det er en fjellskrent som skiller tomtene, nabo vil i liten grad se tiltaket fra sin bolig med denne vinkel hvor fjellskrenten skjermer.

Nabokommentarene tas ikke til følge, da tiltaket forholder seg til gjeldende lover og forskrift og er således påregnelig innenfor ett fortettingsområde i nærhet til Åros nærsentrum.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Knut Mikkel Olsen
Sendt: tirsdag 5. juli 2022 23:24

Til: 'Charlotte Cathrine Strøm' <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Charlott, håper ikke du har tatt ferie enda? 😊 VI må få dette i land, når tar du ferie i forhold til vår framdrift og forventninger.

Med bakgrunn i de tilbakemeldinger og nye krav til MUA fra denne side, har vi valgt å se på omprosjektering av hele tiltaket for å imøtekomme dette.

Vedlagt følger revidert prosjekt, som er sendt på nabovarsling i dag, men med bakgrunn i de 2 år med samlet saksbehandling oppfordrer vi kommunen om å ta stilling til tiltaket omgående, ved behov for eventuelle kompletteringer.

VI vil følge opp og sende inn eventuelle nabo kommentarer som kommer innenfor den rettmessige 2 ukers fristen

Videre har vi fått innhentet GEO rapport som etterlyst som konkluderer med trygg byggegrunn. Normalt trengs det ikke å belegge området med ansvar. Se forklaring fra DIBK vedlagt.

Vi håper nå på å komme raskt fram til ett vedtak i saken og vi ber om en rask tilbakemelding i saken, du er jo altid flink og rask med det.

VI tør å minne om at veg prosjektering fram til tomten, som her er uendret, er anmodet vurdert for å oppfylle adkomstforholdet for dette konkrete tiltak, vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på dette og legger derfor til grunn at detter ok, og at kommunen setter vilkår om den konkrete veg prosjekteringen som er innsendt i byggesaken.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 29. juni 2022 08:53
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei mikkel

Det er som nevnt, ingenting som har endret seg, jeg har, som de andre på avdelingen alltid praktisert at MUA for hver boenhet skal ha god kvalitet, dette står i kommuneplanen. Jeg vet ikke hva som har blitt vurdert i den forrige saken fordi dette er ikke nevnt noe sted, men slik jeg har vurdert denne saken konkret så står ikke mua kravene i kommuneplanen, dette er beskrevet konkret i mangelbrevet. Dere må gjerne motbevise dette ☺

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 15:13
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Som du ser er alle godkjente byggesaker som ligger på eiendommene, godkjent med MUA som felles.

Derfor er spørsmålet mitt: hva har endret seg rettslig siden kommunen plutselig setter krav om separate MUA per enhet.

Vi trenger en positiv hjemmel eller vedtak for å prosjektere etter de nye tilbakemeldingene vi nå får. De ble etterlyst før du sendte ut manglebrevet, at kommunen faktisk hjemler sine krav i manglebrevet ;)

Det hadde vært fint om du kan undersøke om det er adgang til å søkemotor endring av gitt tillatelse, når gjeldende tillatelse er påklaget.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: Monday, June 27, 2022 3:00:07 PM
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Jeg har ikke vært borti at vi godkjenner at de er felles, men jeg kan sjekke opp dette.

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 14:54
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Fox Property har sendt inn revidert utomhusplan, der alt areal ligger felles.

I manglebrev etter denne innsendelsen, omtaler dere fortsatt tidligere utomhusplan med separate arealer som en mangel.

Skal jeg tolke det dithen at dere ikke har tatt stilling til utomhusplan der alt er felles MUA?

Med andre ord, kan vi legge til grunn at MUA ikke må være separat avgrenset per enhet?

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: Monday, June 27, 2022 2:50:29 PM
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Nei kun info fra de som behandlet klagen at de skulle ta en titt på det, ingenting er endret.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. juni 2022 14:23
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Kan du opplyse meg om hva som rettslig sett har endret seg vedrørende MUA bestemmelsen for gjeldende vedtak og dagens behandling.

Foreligger det avgjørelser fra
Statsforvalter, eller ett politisk vedtak om at byggesak plutselig skal beregne og tolke MUA på en helt ny ny måte med separat MUA per enhet?

Vi trenger det rettslige grunnlaget for eventuelt omprosjelteringen?

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, juni 27, 2022 2:17 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Det stemmer at en endring av gitt tillatelse ikke kreve ny dokumentasjon på MUA. Nå vet jeg at det er kommet inn en klagde på den saken, jeg vet ikke om dette kan ha noen effekt på dette, så jeg tør ikke garanterte at dette vil godkjennes igjen.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 23. juni 2022 00:02
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei.

Jeg skal lese igjennom dette, og kommer tilbake til deg, du kjenner historikken godt nå, men jeg tolker deg dithen at vi kan søke om endring av gitt tillatelse til å gjøre plan 3 mindre (innenfor 1/3 av underliggende egt) og eventuelt endre romfunksjonen til tilleggsareal? Dette kan enkelt gjøres med ett innhugg og større terrasse.

Dette ville vært den enkleste veien, med hennsyn til MUA og grunnundersøkelser

Vi vil da kun justere målbart areal i plan 3 til det mindre med innhugg mot terrassen eller annen løsning.

Det bes om positvbhjemme for at MUA skal defineres per enhet og ikke samlet, slik gjeldend rammetillatelse og tidligere saksbehandler var positiv til

Imøteser en tilbakemeling på overstående før vi går videre.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, juni 22, 2022 1:12 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Da har jeg fått avklart litt her, se under.
Jeg sender også dette ut på brev, det kommer nok om noen dager i altinn.

Det ble sendt ut et manglebrev den 25.05.2022, hvor det ble bedt om komplimenterende dokumentasjon på MUA, enmannsbolig, dispensasjon og trygg byggegrunn. Det har etter dette vært email korrespondanse med avklaringer. Vi har nå avklart dette internt og oppdaterer mangelbrevet, se under:

Mangler i søknaden

MUA

Det er avklart at så lenge dette er en søknad om et nytt tiltak og ikke bare en endring kan vi ikke legge tidligere søknad til grunn. Vi har hatt streng praksis på at uteareales skal være brukbare og av god kvalitet for brukerne av boenhetene. Det kommer tydeligere frem og er dokumentert at MUA ikke er optimale for alle boenhetene.

Utearealer til sekundærleilighetene ligger kronglete til. Den ene ligger i en skråning, og den andre ligger som en linje bak huset. En stor del av tomten fremgår til parkering. Tomten er på 700m2 som er minstekravet i kommuneplanen, dette legger ekstra press på arealene som her gjør at det blir trangt og ugunstige for opphold og lek.

Det må dokumenteres gode uteareal for alle boenhetene.

Arealene skal også tilfredsstille krav til opphold og lek, jf. Tek 17.

Dispensasjon

Det er ikke tillat med 3 etasjer, jf. reguleringsplanen punkt 2.3.

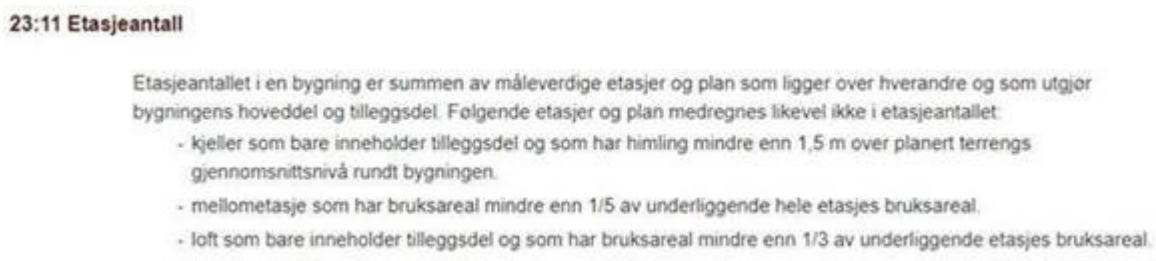
Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Det er avklart internt og med avdeling for plan og juridisk at vi må bruke endringen av byggeforskriften 1988, fordi denne var gjeldene da reguleringsplanen ble vedtatt.

Det står bland annet i grad av utnytting at for å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.

Reguleringsplanen er vedtatt i 1991. Siste vedtatte endring av byggeforskriften ble vedtatt 21.12.1988. Denne anses å være gjeldene for eiendommen. Det foreligger ingen motstrid i

veiledning eller i den norske standarden som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt.



23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Gjeldene bestemmelser for etasjeantall (byggeforskriften vedtatt 21.12.1988).

Trygg byggegrunn

Rapporten for grunnforhold har mangler. Det er vist til forholdene på tomten, men det mangler vurderinger og konklusjon.

Rapporten må inneholde hvilken tiltakskategori det omsøkte tiltaket er plassert i, og er det krav til uavhengig kontroll?

Det må foreligge en klar og tydelig vurdering av området og stabiliteten i grunnen, det må også foreligge en klar og tydelig konklusjon med anbefalinger for fundamenteringen av byggene/byggverkene.

Vi kan se av NGUs løsmassekart at eiendommen består av usammenhengende eller tynn hav og strandavsetning. Dette kan bety at det kan være utfordrende grunnforhold i området. Før kommunen ev kan innvilge en byggetillatelse for den aktuelle eiendommen, må det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er trygg jf. krav til byggetomta pbl. § 28-1.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 14. juni 2022 12:01
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei,
Har ikke hørt noe fra deg på 1 uke pluss.

Ber om vedtak eller tilbakemelding.

Mvh Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Knut Mikkel Olsen
Sendt: Monday, June 6, 2022 11:36:00 PM
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no <sm@prosjektconsult.no>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei igjen Charlotte og vel overstått Pinse helg. 😊

Jeg refererer kun til hva jeg har registrert fra tilskuerbenken på NKF sine landsseminarer at tidligere byggningsjef har vist til at Asker saksbehandleren utviser en enhetlig saksbehandling i tråd med føringene i disse PP som ble gått igjennom. Den eneste måten å sikte enhetlig saksbehandling vedrørende disse komplekse og innfølte temaene er vel å ha det implementert i KS systemet og deretter i Sjekklister?
Ellers blir det jo igjen opp til hver saksbehandler å finne ut og tolke dette på nytt.

Uansett, jeg skal ikke legge meg opp i de interne forhold i byggesak etter sammenslåingen, selv om jeg selv er tidligere byggesaksbehandler 😉

Vedrørende Grunnforhold, har jeg sett igjennom innsynet og det ble som sagt avklart tidlig, i prosessen, da det er store deler fjell i dagen og saksbehandler mener jeg selv har vært der ute på befaring og sett på eiendommen og vegen, samt øvrige forhold, slik jeg har forstått historikken.

Saken er: det foreligger to rammetillatelser på eiendommen hvor ansvarlig søker og kommunen i 2020/2021 vedtak ikke har krev rapport for grunnforholdene.

Gjerdrum saken var også ett faktum i denne tidsperioden.

Det påpekes at sak 10, § 11-4 definerer følgende:
«Områder avmerket på aktsomhetskart mv. må utredes nærmere av fagkyndig før ansvarlig søker eventuelt kan bekrefte i søknaden at tilstrekkelig sikkerhet foreligger».
Ansvarlig søker kan i utgangspunktet kan vurdere at tilstrekkelig sikkerhet foreligger for Rammetillatelse for tiltak etablert og fundamentert på fjell, der den tidligere grunnmuren for revet tiltak også var oppført.

Ansvarlig søker tillater seg og vedlegge dokumentasjon av grunnforholdene og foreslår at videre tverrfaglig prosjektering av grunnforhold tas før IG av ansvarsområdet PRO konstruksjon sikkerhet:

Følgende framgår av ansvarsgrunnlaget*: «Oppgaven omfatter dimensjonering av bærende elementer ved bruk av enkle beregninger eller tabeller, ved gode grunnforhold og standardlaster».*
Hvis kommunen er av en annen oppfatting og har hjemme for sitt krav, vil vi følgelig innhente rapport, for ny rammetillatelse, med samme plassering.

Denne tilbakemelding bes om snarest mulig, etter de har fått sett på oversendt dokumentasjon som ligger til grunn for Ansvarlig søkers vurdering av de to øvrige rammetillatelsene på eiendommen, samt denne søknad.

Av hensyn til at saken har en lang historikk og tiltakshaver har en gyldig rammetillatelse fra 2020, og omsøkt ny søknad med identisk plassering bes det en om snarlig tilbakemelding på alle forhold som herved er redegjort for i samtlige e-poster siden manglebrevet og en utkvittering for redegjørelsene fra Fox Property i forhold til manglebrevet.

Kost sagt etter Fox Property sitt skjønn skal kommunen i denne sak, kun vurdere senking av bygget, og de nye planløsningene, da MUA, parkering og kjøreareal og byggets plassering er identisk, men senket med kjeller. Kommunen kan derfor i vedtaket slutte seg til vurderinger gjort i tidligere rammetillatelse og kun vurdere kjeller og reviderte planløsninger internt i bygget.
😊

Ha en riktig god uke 😊

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 1. juni 2022 11:26
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Takk for raskt svar Mikkel

Jeg blir mer og mer kjent med saken, den har pågått lenge ser jeg. Kommer fra Geelong i Melbourne, der hadde vi ikke disse rutinene kan du si.

Jeg fikk svar fra min leder og leder på plan ang dette med veileder for grad av utnytting og forskrifter, de hadde ikke hørt om at dette var noe som kommunene var pålagt å ha i sine sjekklister. Har du noe skriftlig på dette? De er helt enige i at dette er en veileder som du sier.

Flott jeg legge dine svar inn i saken. Når det gjelder byggegrunn er det kommet nye rutiner etter rase i Gjerdrum på sikker byggegrunn. Vi har fått beskjed om å be om rapport om tomten ligger i området med mulig marineleire. Dersom dette var vurdert tidligere, kan du sende meg vurderingene?

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 1. juni 2022 00:10
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>

Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Tenk hvis alle saksbehandlere hadde vært som deg, hold på den tilnærmingen og holdningen Charlotte.

Hvilken kommunen kommer du fra tidligere?

Vedrørende manglebrevet:

MUA:

Til saksbehandlers orientering har MUA vært nøye vurdert i både delesaken, med sol og skyggediagram med bebyggelsen, da byggesaken ble fremmet sammen med delesaken for å få en enhetlig behandling på tvers av plan og bygg. Det foreligger i dag en godkjent Rammetillatelse datert 23.12.2020 som du sikkert er kjent med i ESA.

Det bes om en enhetlig saksbehandling og at saksbehandlingen ikke endrer seg med saksbehandler. Den godkjente utomhusplanen med godkjent MUA er tilnærmet identisk den som herved er fremmet. Den største endringen er at bygget er senket ned i terrenget med tilsvarende plassering. Dette medfører at sekundærboligene får direkte adgang til terreng med de respektive MUA.

Vi foreslår som tidligere saksbehandler også ønskes seg at MUA for enhetene ikke låses, men at samlet MUA for hovedbruksenhetene og sekundærboligene ligger under ett. Vår intensjon er å følge dette opp i seksjoneringen. Kommuneplanens bestemmelser og ordlyd vedrørende MUA § 7.4 og 7.8.3 er ikke en ordlyd som spesifikt låser den enkelte enhet med sine krav til MUA for hovedbruksenhet og sekundærboligen, den påpeker kun antall m2 for sekundærbolig og hovedbruksenheten. Videre påpekes det at bestemmelsen rettslig sett er noe svekket, da den åpner med: «ved regulering». Vi har derfor tillat oss å vedlegge ny MUA plan med alt MUA samlet innenfor rammene som allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse for enebolig med to sekundærleiligheter.

Fox Property er av den oppfatting at denne endring faktisk bedrer tilgangen og tilgjengeligheten for sekundærboligene sin MUA. Hovedbruksenheten har sine naturlige tilkomster direkte til MUA. Ok gulv var 57,4 og møne 66,25 i godkjent rammetillatelse og er i denne søknad redusert til Ok gulv 56.49 og møne 65,87 m.o.h.

Vedrørende terrenginngrep for adkomst og biloppstillingsplasser er disse allerede vurdert i delesaken for adkomst og i byggesaken for gjeldende rammetillatelse for bygget med plate på mark.

Det bes derfor om at kommunen tar sine opprinnelige vurderinger til orientering og utviser en enhetlig saksbehandling i forhold til deres tilnærming til MUA og legger denne til grunn for ny søknad om rammetillatelse. 😊 For ordenskyld legger vi ved nytt sol og skyggediagram for omsøkt lavere tiltak.

Kommunen skriver som følger:

«Enmannsbolig Tiltaket anses ikke som en enebolig. En enebolig består av en hovedenhet. Her er sekundærleilighetene til sammen større enn eneboligen. Eneboligen er i tillegg lagt i kjelleretasjen (sokkeletasjen) som gir en følelse av at sekundærleilighetene er hovedenheten. Utformingen av boligen fremstår som 3 leiligheter»

Denne vurderingen er også allerede gjort i gjeldende rammetillatelse hvor tiltaket er prosjektert spesifikt etter positiv hjemme i kommuneplanen § 7.8.2 som har positiv hjemmel for to stk. sekundærboliger på inntil 60 m2, i tillegg til hovedbruksenheten. Det er ingen rettslige krav til hovedbruksenhetens utforming i kommuneplanen. Undertegnede er kjent med at det foreligger samtlige byggetillatelser hvor differansen mellom sekundærboligen og hovedbruksenheten er helt nede i 5 m2, hvor sportsboden til hovedbruksenheten er plassert vegg i vegg med sekundærboligen og hovedbruksenhetens areal da er 5 m2 BRA større enn sekundærboligen. Dette er tidligere Røyken kommune sine saksbehandlere god kjent med, og om nødvendig kan vi framlegg disse vedtak. Det syntes ikke nødvendig i denne omgang, da saken gjelder ny søknad hvor enhetenes utforming allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse.

Dispensasjon for etasjer. Det henvises til redegjørelse 27.05.2022 i saken, og at statsforvalter har varslet omgjøring av sitt eget vedtak for sak: 20/5557. (se vedlegg).

Trygg byggegrunn: Det bes igjen om at kommunen legger til grunn de vurderinger som her er gjort i delesaken og gjeldende rammetillatelse. Ansvarlig søker og Asker kommune har i forbindelse med de tidligere saksbehandlingene i samråd kommet fram til at dette ikke er nødvendig. Dette da det er fjell opp av dagen og det omsøkte tiltak plasseres

der revet bebyggelse tidligere lå, med fjell opp av dagen. Det påpekes at omsøkt plassering er den samme som gjeldende rammetillatelse, men med en lavere kotehøyde. Fox Property anmoder av de overnevnte grunner om en enhetlig behandling av denne sak. Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers vurderinger i saken som skal legges til grunn for kommunens saksbehandling.

Det bes om at overstående redegjørelse legges til grunn for videre behandling, sett i lys av det faktum at omsøkt tiltak er samme plassering, MUA adkomst, parkering og størrelse på eneboligens hovedbruksenhet og sekundærboligene. Nytt tiltak for lavere kotehøyder og lavere gjennomsnittshøyder og kan anses som en fordel for naboer.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 30. mai 2022 08:43
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hmm… dette er nytt for meg, men du har sikkert rett. Jeg skal høre med avdelingen her.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 14:34
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>

Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei og takk for raskt svar, men dette stemmer ikke, Norsk kommunalteknisk forening, hvor daværende leder Elisabeth Kynbråten og X plan og bygningssjef i Asker kommune, i person selv har undervist og utarbeidet en veileder for hele landets kommuner på bakgrunn av en bred tolkning av daværende fylkesmannens avgjørelser på dette punkt, for å legge til rette for en enhetlig saksbehandling. 😊

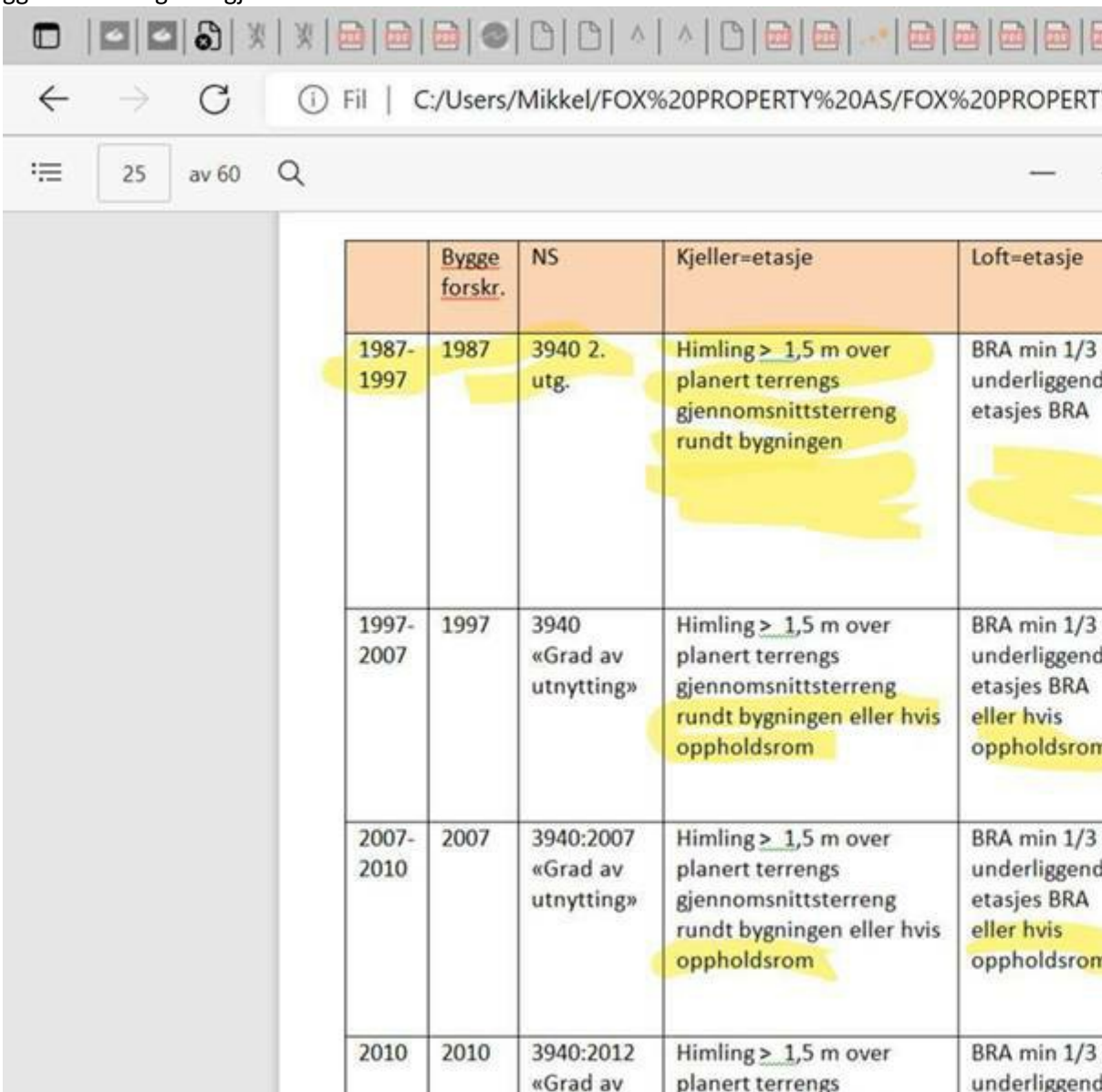
Disse skal være knyttet opp til kommunens sjekklister for å unngå at saksbehandlere skal kunne tolke dette med forskjellig skjønn, har du sjekket om det er i kommunens KS system og sjekklister?

Det er ett klart skille først i 1997, der etasje for kjeller/loft med varig opphold først blir å regne som en selvstendig etasje, se forskjellen vedrørende definisjon i s 17 og s 19. der skillet skjer vedrørende relevansen av tilleggsdel og varig opphold, hvor plan delene i Pbl ikke er i samsvar med tekniske forskrifter, slik har det dessverre vært. Systemet er fortsatt splittet og kommunen fører fortsatt etasjer i GAM skjema som ikke nødvendigvis er etasjer i plandelen. Dette fordi systemet henger igjen.

Det som er forvirrende, er at det ikke er den tekniske byggeforskriften som skal legges til grunn for tolkning av plandelen og grad av utnytting og etasje begrepet i reguleringsplanene men NS 3940 2 utgave som NKF viser til i sin skjematiske oversikt, og du viser til den i din tidligere mail, men du går rett på den tekniske delen som du har streket under med rødt og hopper over NS som er korrekt opp mot reguleringsplanens tolking og ikke byggeforskriften.
NS 3940 og byggeforskriften lever to forskjellige liv med egne definisjoner av etasje begreoet slik også plan og bygningsdelen gjør, slik de fortsatt gjør i dagens lovverk, med PBL hvor etasje begrepet er gått ut, men lever fortsatt videre i TEK og GAB føringen i matrikkelen og deres skjemaer.

Dette framgår klart og entydig på en god måte av oppsummering på s 25, men er utdypet på s 16 og s 19 (fra 1997) for å sikre enhetlig praksis i hele landets kommuner og internt i den enkelte kommune. 😊

Det korrekte for tolkning av om en etasje skal medberegnes eller ikke er NS som hele tiden går igjen i den skjematiske oversikten etter gjeldende byggeforskrift og den gjeldende NS.



	Bygge forskr.	NS	Kjeller=etasje	Loft=etasje
1987-1997	1987	3940 2. utg.	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 underliggend etasjes BRA
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 underliggend etasjes BRA eller hvis oppholdsrom
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 underliggend etasjes BRA eller hvis oppholdsrom
2010	2010	3940:2012 «Grad av	Himling > 1,5 m over planert terrengs	BRA min 1/3 underliggend

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 13:25
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

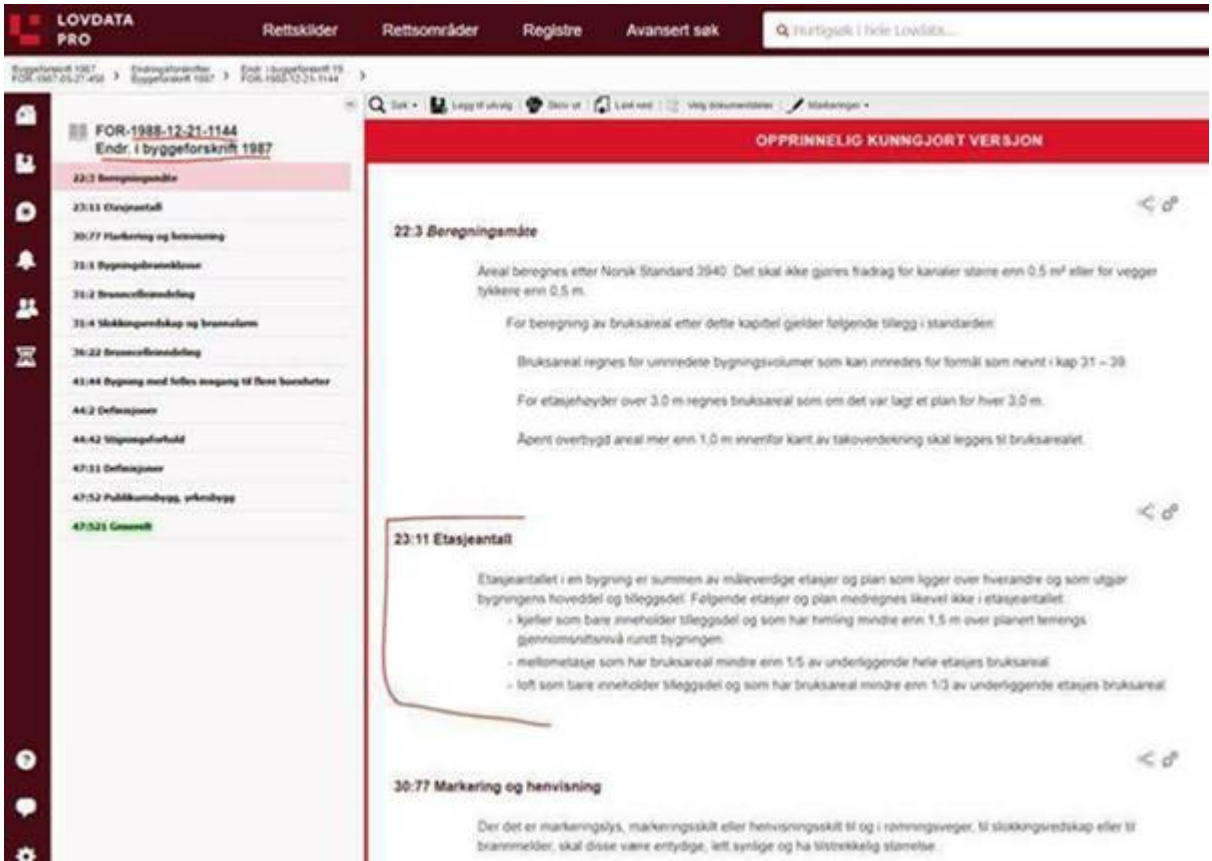
Hei

At dette er gjeldene bestemmelse.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som
bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasj



Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 12:42
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei hva var din konklusjon vedrørende vår prosjektering i denne mailen?

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen
Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

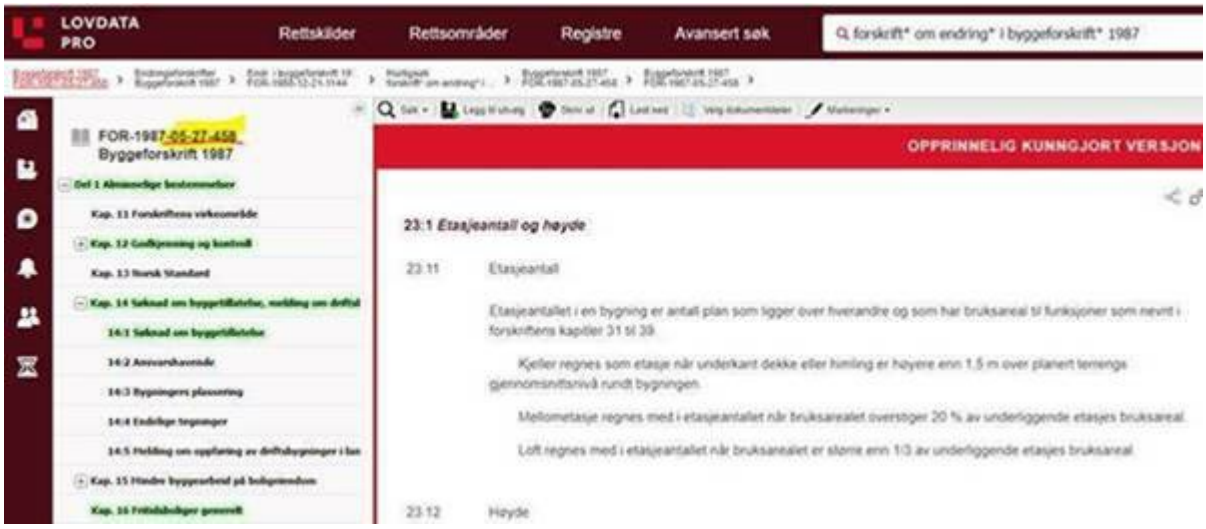
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 11:19
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

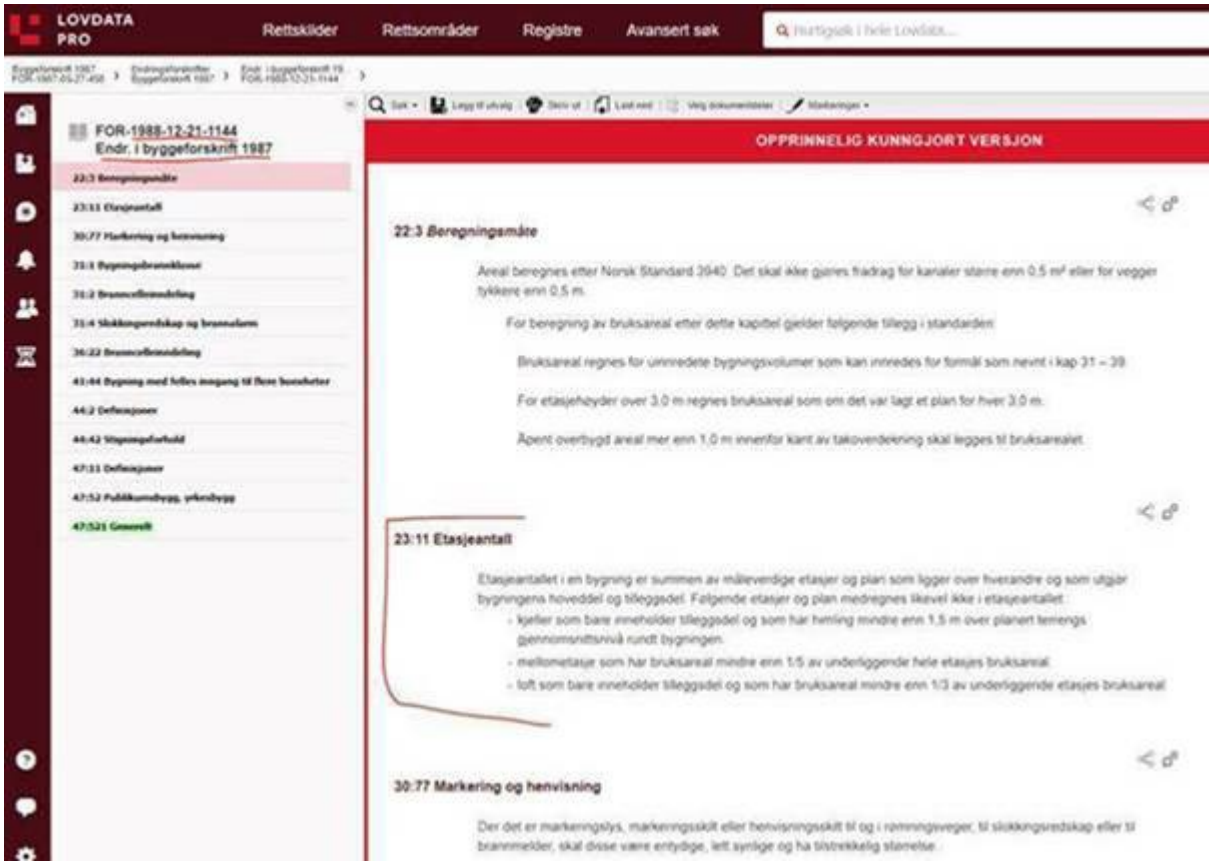
Jeg fikk sjekket dette med hvilken byggeforskrift som er gjeldene. Siden planen er fra 1991 går vi ut ifra byggeforskriften fra denne datoen.

Det vil si at endringen av byggeforskriften i 1988 vil gjelde. Dette er ikke den det refereres til i grad av utnytting, det er byggeforskriften fra 1987 det refereres til.

På lovdata finner du alle endringene. Her er den originale bestemmelsene som er referert til i grad av utnytting.



Mens her har du endringen fra 21.12.1988. Dette er bestemmelsen vi vil gå ut ifra.



Her ser du også en liste over endringene av byggeforskriften i 1987.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Charlotte Cathrine Strøm
Sendt: 25. mai 2022 14:47
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Jeg ser at dette ikke er sendt ut enda, sikkert bedre om vi tar resten av spørsmålene når du har sett på brevet. Statsforvalter ba oss om og vurdere dette på nytt i ny søknad.

Så vidt jeg har forstått er reguleringsplanen fra 1991, iht grad av utnytting skal derfor byggeforskriften fra 1987 legge stil grunn. Her ser jeg det er kommet en endring i 1988, som du viser til, dette hadde ikke jeg fått med meg. Med tanke på dette, tenker jeg også det blir rart og godkjenne en enebolig i en kjeller etasje som ikke regnes som en etasje.

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949---1987/byggeforskrift-1987.pdf

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

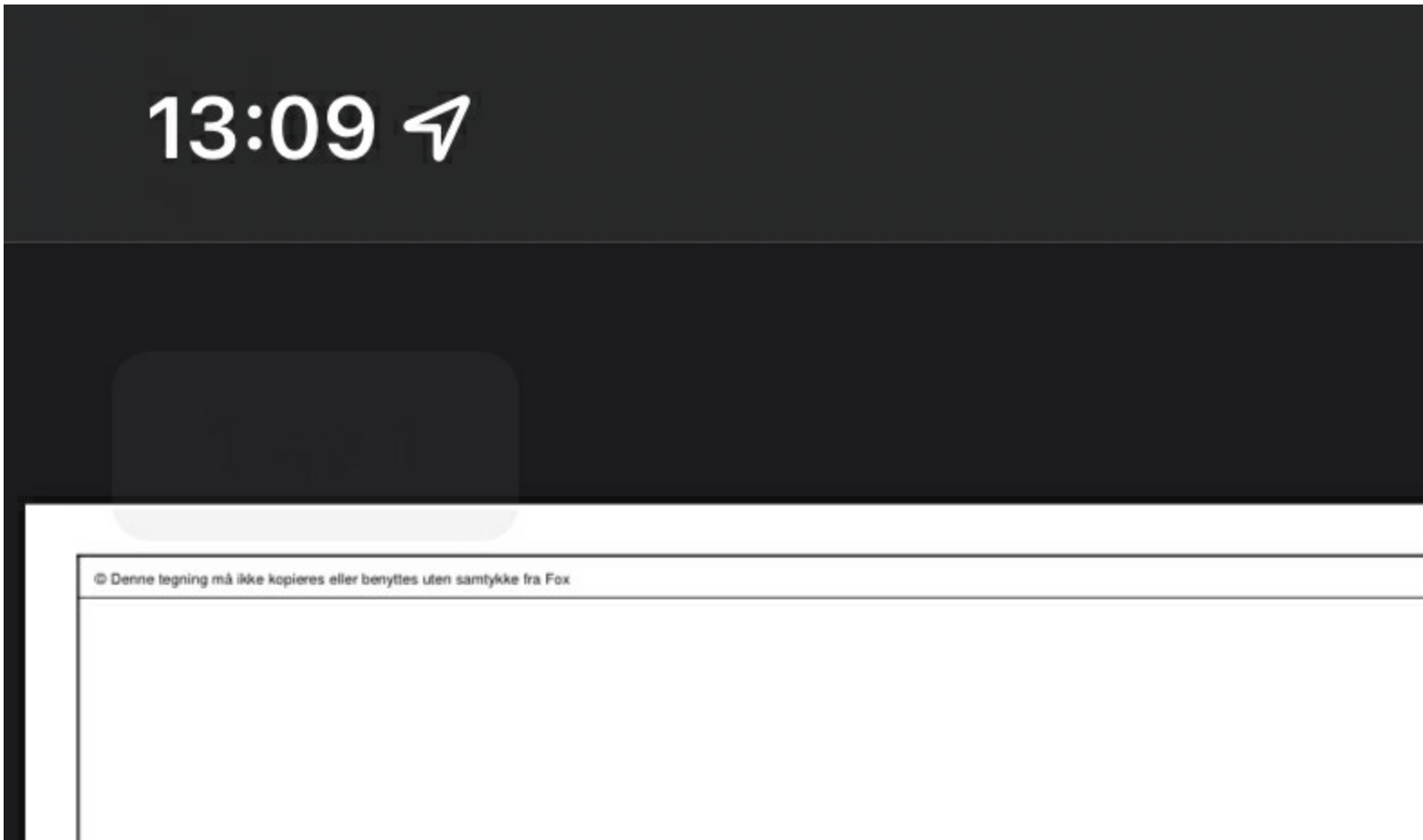
Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

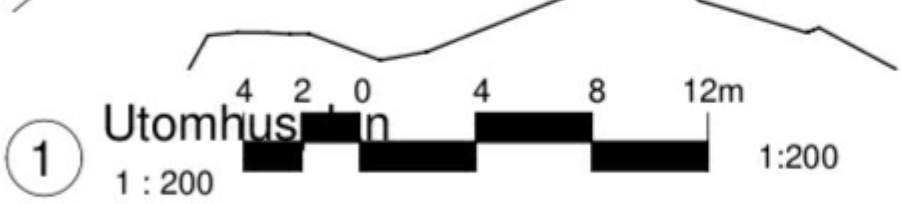
Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 13:37
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei Charlotte.

Har ikke fått brevet enda, men MUA er redegjort for i utomhusplan med 420 m2 og mulig oppdelt MUA til de to sekundærboligene med krav om 50 m2 hver og hovedbruksenheten.



Terrengsnitt 1
E 3
Terrengsnitt 2
E 3
1.000
1.000
Godkjent ny eiendomsgren
Parkering BYA 72.0 m²
og tilkomst, snuplass 9
MUA B - 67 m²
MUA C - 50 m²
BYA 105.5 m²
BRA 243.3 m²
Møne 65.87 mo
Gesims 63.96 m
OK gulv 56.50 m
Uteoppholdsareal 420.0 m²
Eiendomsgrense
Terrenginngrep grense
Byggegrense
Eksisterende høydekurver som var endret
Sporing for snu
Fasadeliv
Terrengsnitt A
E 2
Terrengsnitt B
E 2
Støttemur maks. høyde 1.0 m
MUA A - 303 m²



1 Utomhusplan

1 : 200

1:200

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

Fox Property

Din partner innen eiendomsutvikling

SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum bo**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynspor

Dette er i liten grad endret for gjeldende rammetillatelse som ble godkjent med MUA for enebolig med to sekundærboliger.

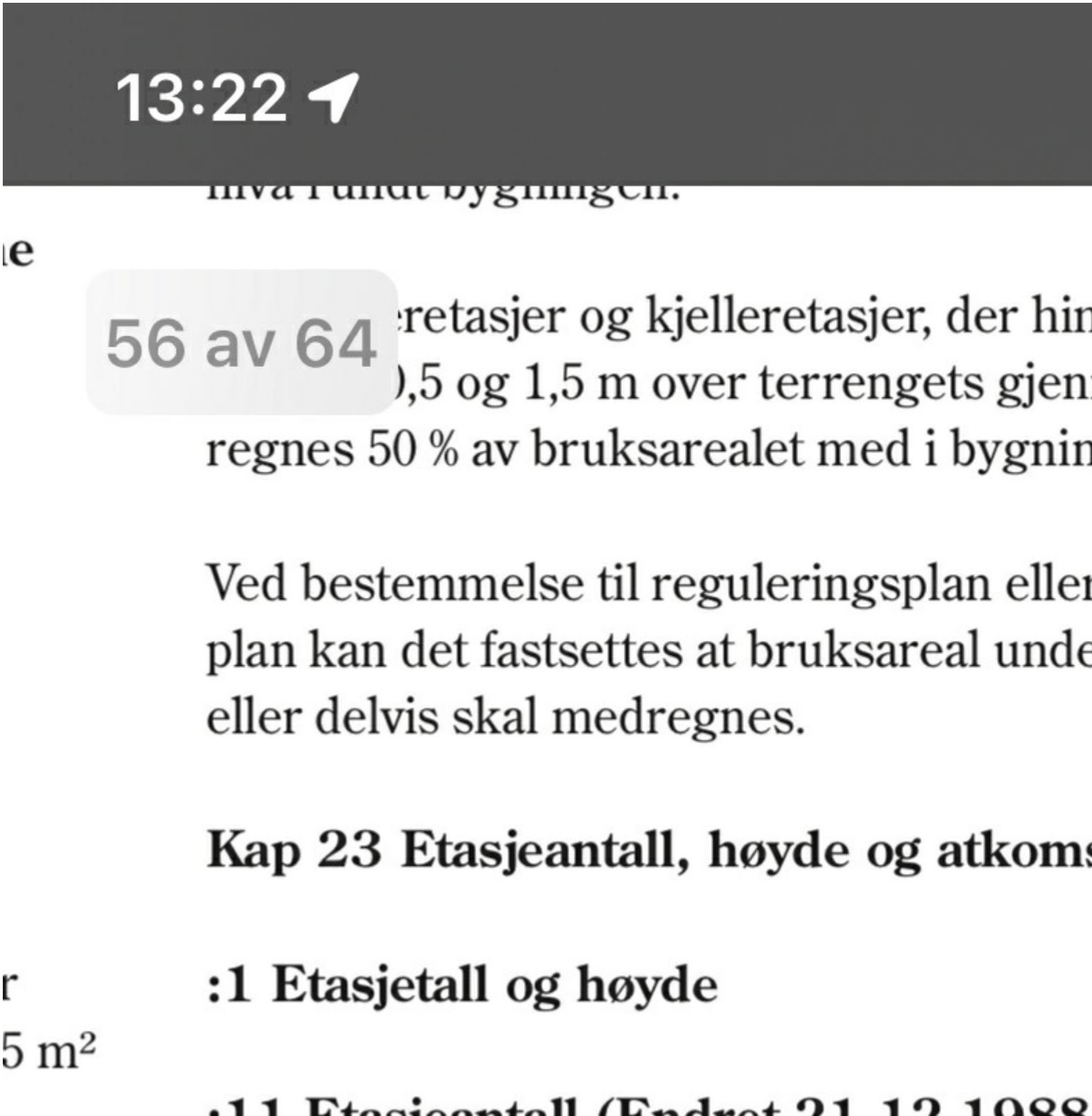
Det ble også redegjort med som og skyggediagram i delesaken da byggesaken og delesaken ble sendt inn under ett til samme behaldig og MUA er således vurdert 2 ganger.

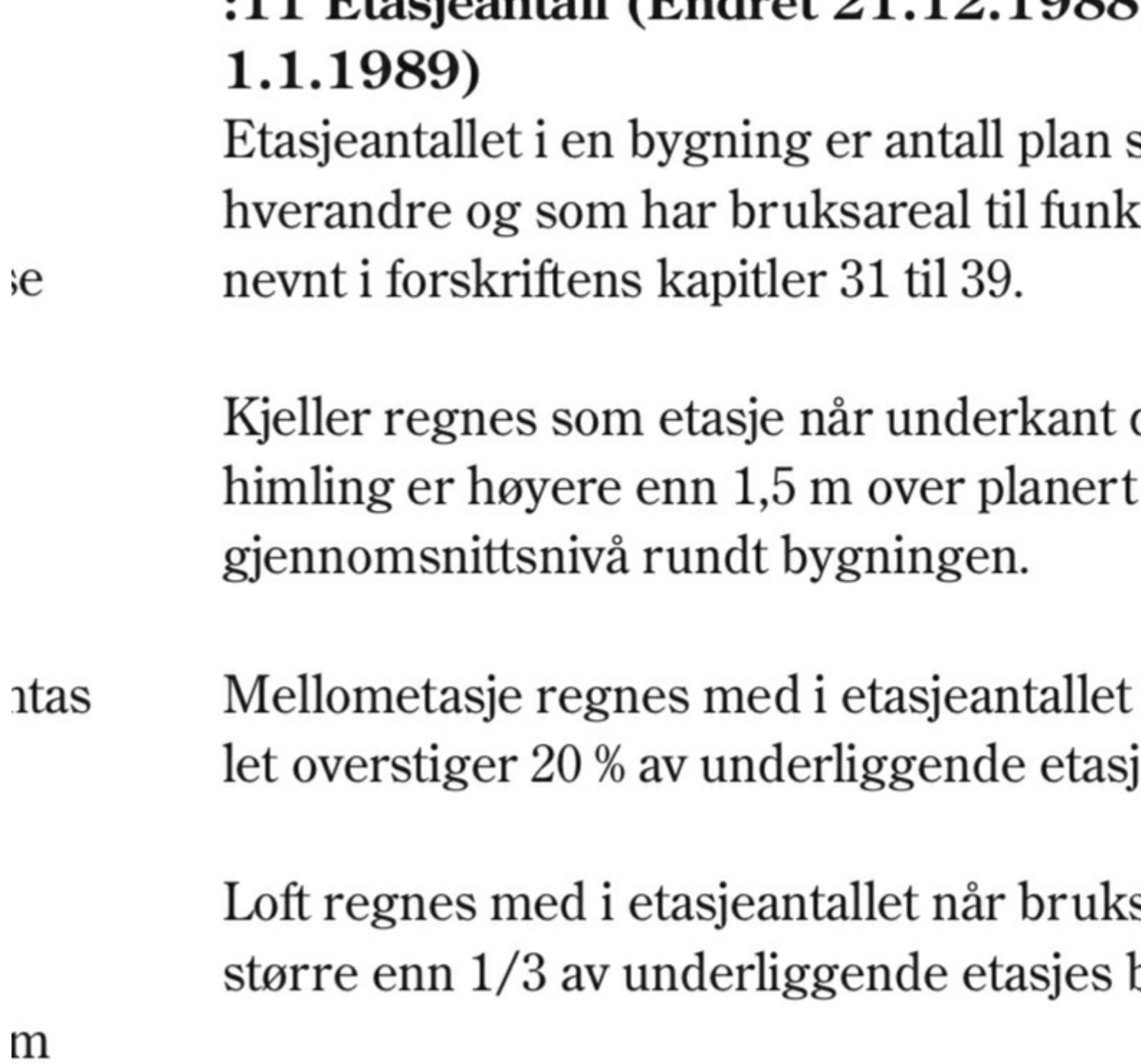
Jeg må nesten be om en spesifikk uttalelse på hva som er uklart her?

Ber om hjemmel til hvilken byggeforskrift du har dette egt. Definisjonen fra i din mail.

Hvis etasjebestemmelsen fortsatt er juridisk bindende selv om kommuneplanen spesifikt overstyrer de gammle reguleringsplanene møvedrøtende høyder og etasjer, har vi subsidiært redegjort for dette, og tileggsdel er ikke nevnt på s 56.

Når man tolket eldre reguleringsplaner. Skal følgelig daværende byggeforskrift legges til grunn for hva lovgiver mente med begrepet kjeller i 1989 og ikke etter dagens byggeforskrift.





Vi har redegjort for byggeforskriften som er korrekt bakgrunnslov for reguleringsplanens dato med følgende:

Det søkes om ett nytt tiltak på eiendommen, med enebolig og to sekundærboliger innenfor 60 m2 BRA. Tiltaket er prosjektert å ligge innenfor reguleringsplanens etasje bestemmelse med Kjeller og 2 etasjer i tråd med Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987) :11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989) Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette framgår også av grad av utnytting. Se skjermbilde.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>

Sendt: onsdag, mai 25, 2022 12:43 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Takk for raks tilbakemelding, svarer gjerne på email jeg. ☺
Jeg forstår dessverre ikke helt resonnementet ditt ang kjeller? Dette må du nesten utdype. Teknisk forskrift beskriver kjeller som ikke medgår i etasjeantall slik.
• *kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

Ang MUA og enebolig må dette også redegjøres for.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 12:07
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Det var en hyggelig tilnærming, sånn skulle alle vært.

Ja, bare spør på mail hvis skulle være behov for raske avklaringer, men det er tilsvarende plassering, tiltaket er bare senket ned i terrenget og er ihht. Etasje begrepet og nå innenfor kjeller og to etasjer og sekundboligene har endret noe utforming i 2 etg.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, mai 23, 2022 9:18 am
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel,

Flott at du følger opp, Jeg åpnet saken på fredag. Jeg så det lå en annen tidligere sak på eiendommen, Jeg holder på å gå igjennom saken. Satser på å få ut noe denne uken.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 23. mai 2022 03:25
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: 22/1332 - ber om status

Hei, Charlotte

Viser til søknad om ett trinn innsendt 7 april 2022.

Ansvarlig søker legger til grunn at saken er komplett og at eventuelle mangler hadde vært medelt innen de 3 første ukene for en ett trinns søknad i tråd med kommunes rutiner vedrørende mottakskontroll og videre frister for Pbl 21-7.

Det anmodes på det høfligste om vedtak og status i saken.

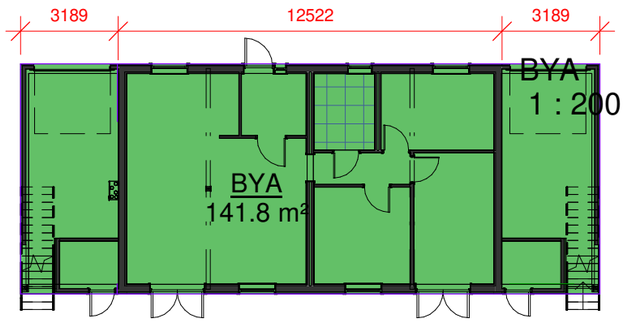
Med vennlig hilsen

Knut Mikkel

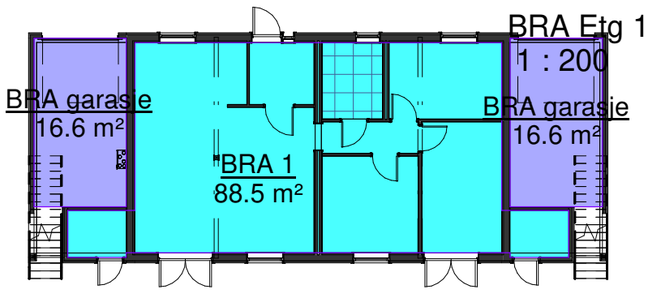
Ansvarlig søker i Fox Property

Last ned Outlook for iOS

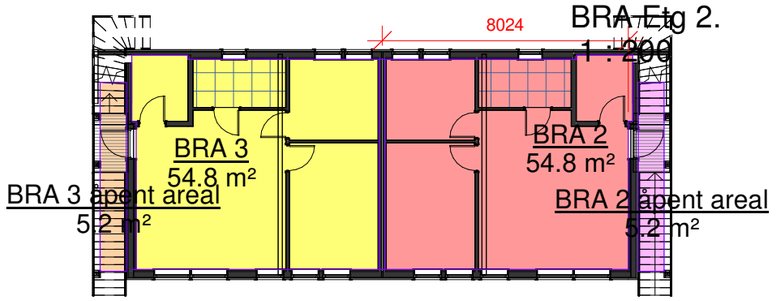
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

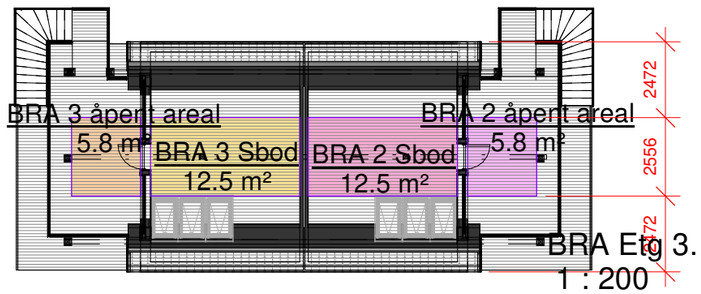


BYA	
Navn	Areal
BYA	141.8 m²



BRA	
Navn	Areal
BRA 1	88.5 m²
BRA 2	54.8 m²
BRA 2 Sbod	12.5 m²
BRA 2 åpent areal	5.8 m²
BRA 2 åpent areal	5.2 m²
BRA 3	54.8 m²
BRA 3 Sbod	12.5 m²
BRA 3 åpent areal	5.8 m²
BRA 3 åpent areal	5.2 m²
BRA garasje	16.6 m²
BRA garasje	16.6 m²
	278.1 m²





BRA for loft 1/3 x 54.8 m² = 18.3 m²
12.5 m² + 5.8 m² = 18.3 m²

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

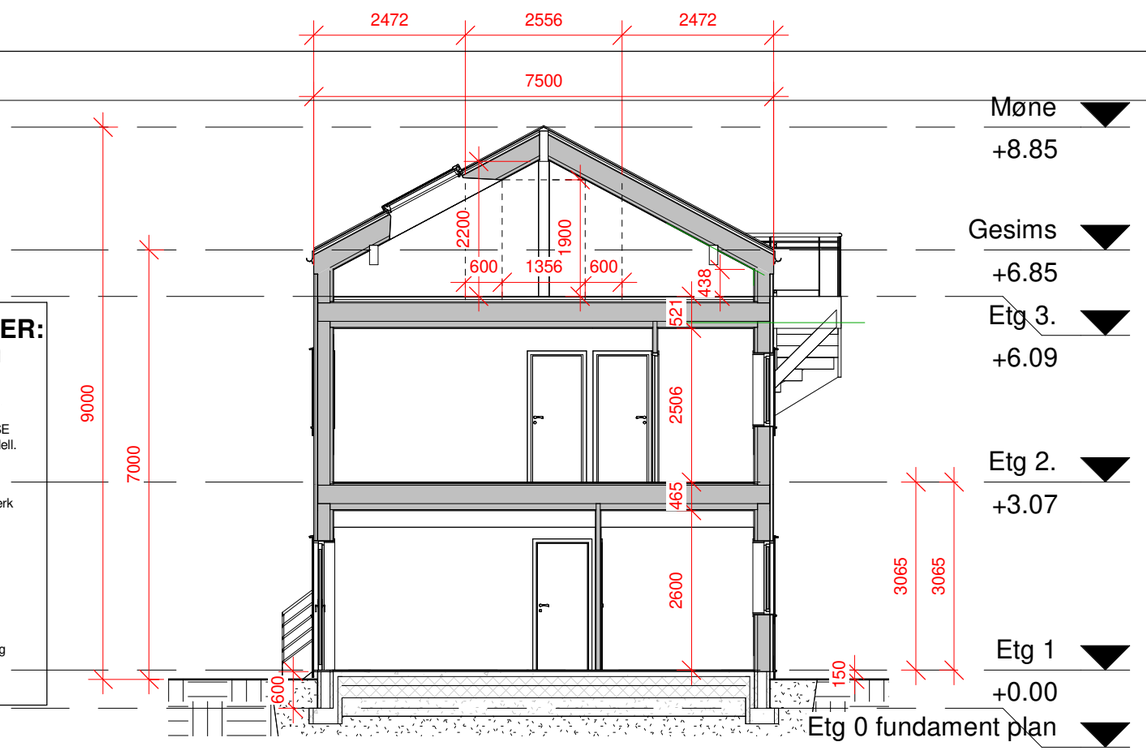
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

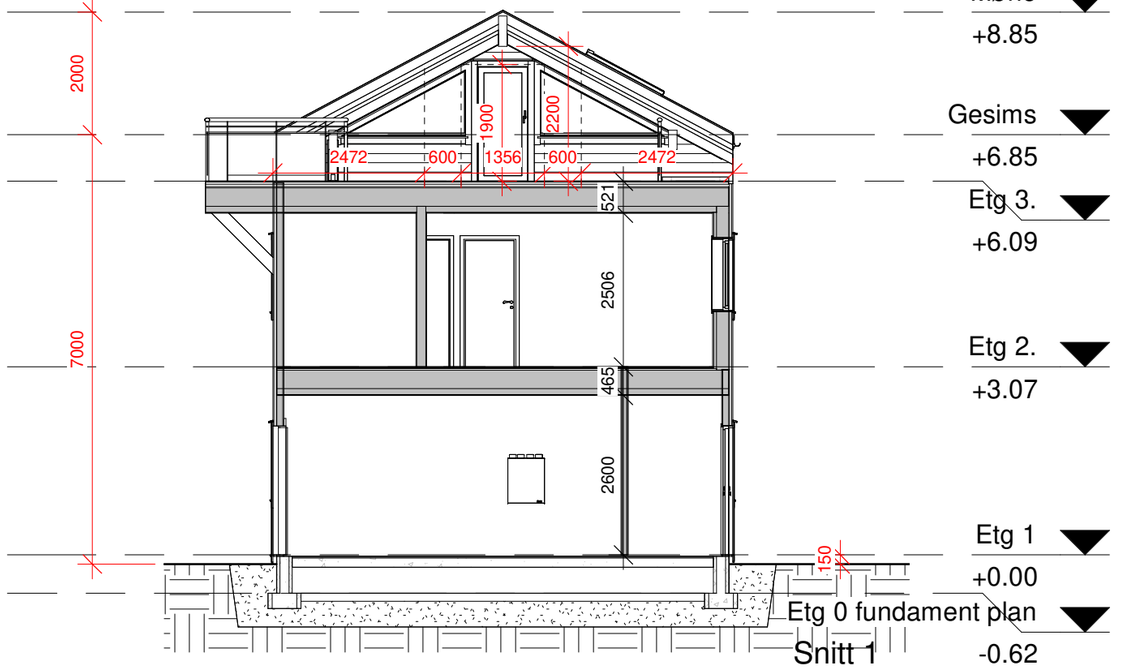
Høydenivå

Eksisterende terreng

Planert terreng



Snitt 3
1 : 100



Snitt 1
1 : 100

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	
	10.08.2022	Rev	
	10.08.2022	Sidemannskontroll	

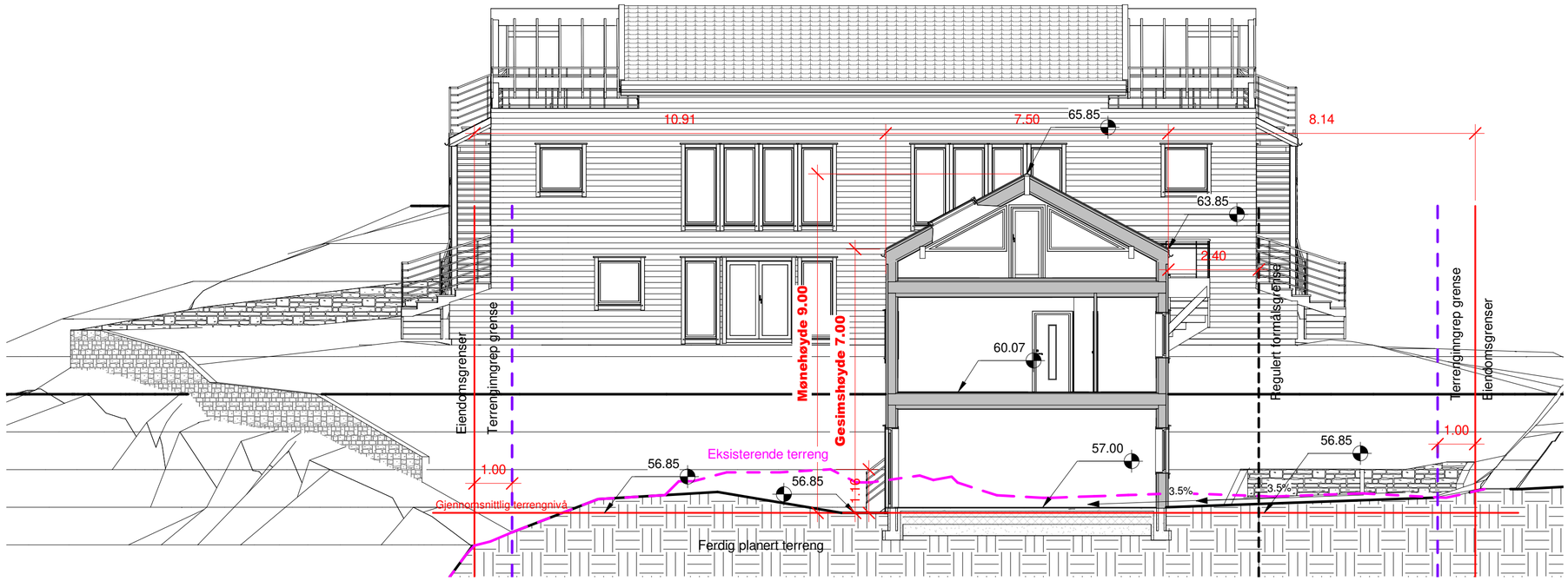
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 22.01.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **E 1**

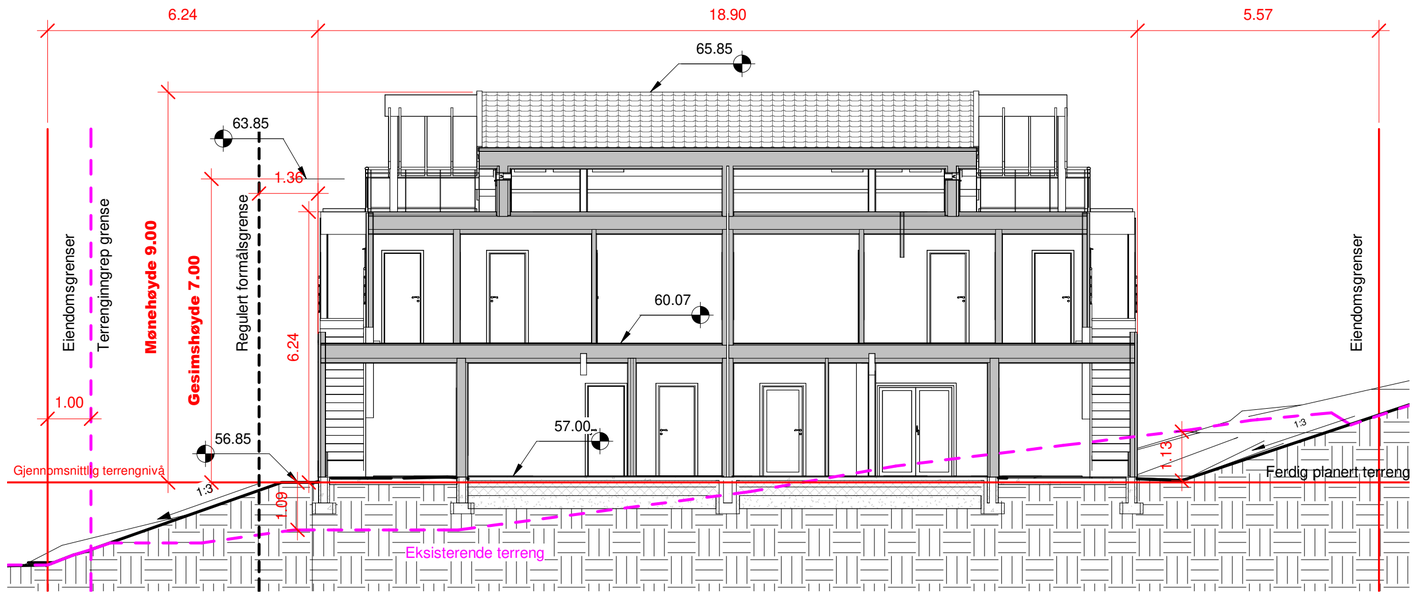
19.08.2022 19:19:30

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Terrengsnitt 1

1 : 100



2 Terrengsnitt 2

1 : 100

ANMERKNINGER:

Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høydenivå
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.07.2022	Rev + Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

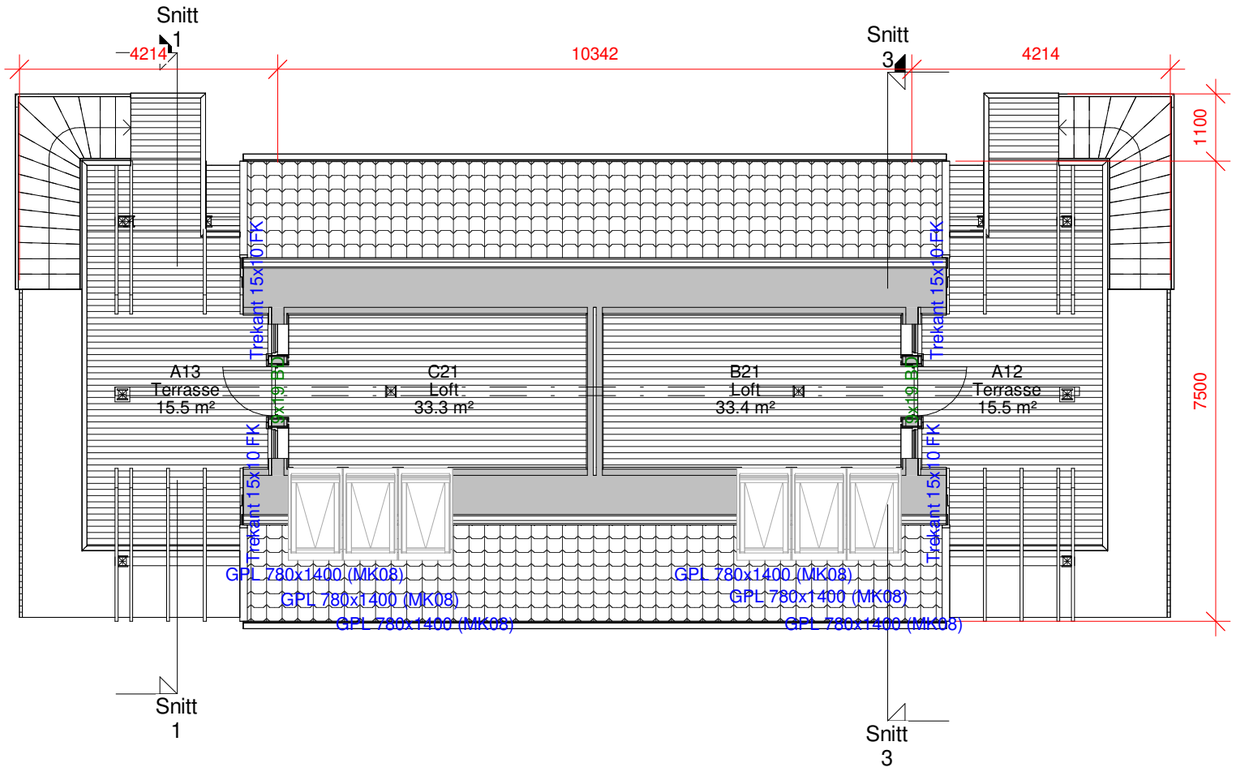
19.08.2022 19:42:52

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros		
G.nr/B.nr	250/586		
KOMMUNE:	Asker		

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 2**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

GENERELT.
Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
Ihht. TEK § 7-22

FORANKRING.
Det skal innstøpes båndstål til forankring mot event. underliggende mur-/betongkonstruksjon. Dimensjon og antall tilpasses stedlige forhold. kfr. NS 3491-4/ (3479) og Byggforskserien, blad, 520.241 Vindforankring av trehus.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

FORUTSETNINGER.
Husleverandørens standard detaljer hvis annet ikke er angitt.

TAKVERK.
Ihht. takstolleverandørens prosjektering.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering kloakklufting

Plassering sluk

Røykvarsler

Sammenspikrede stendere c/c spiker 150mm

Plassering takrennenedløp

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	
	10.08.2022	Rev	
	10.08.2022	Sidemannskontroll	

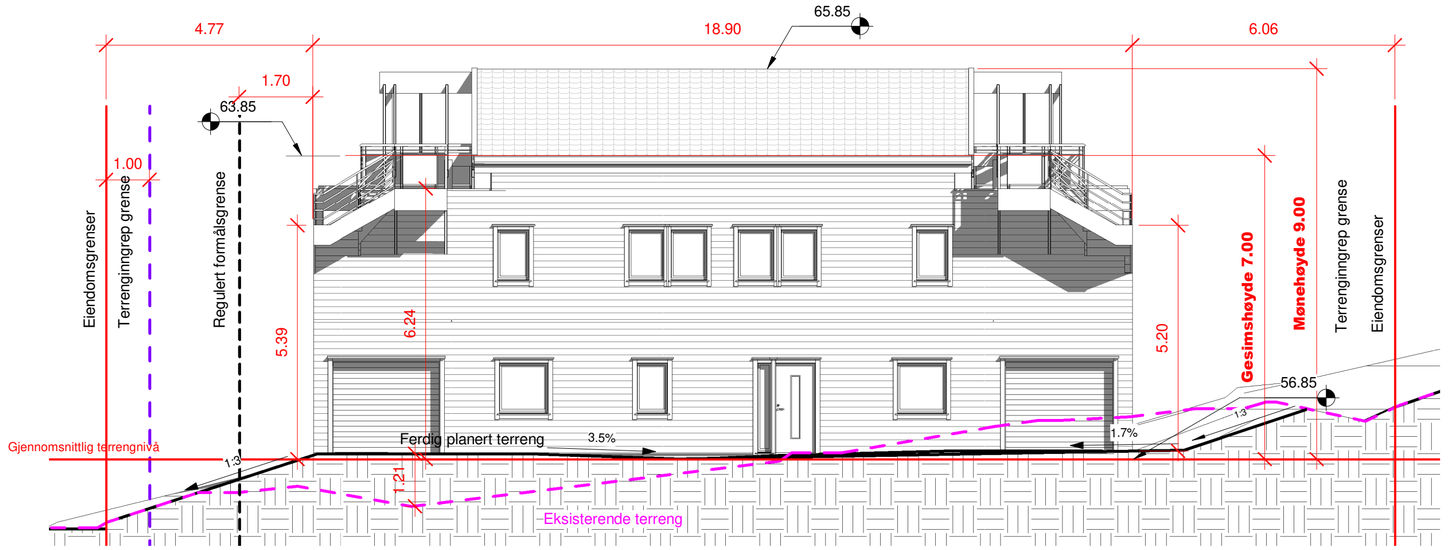
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/238
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

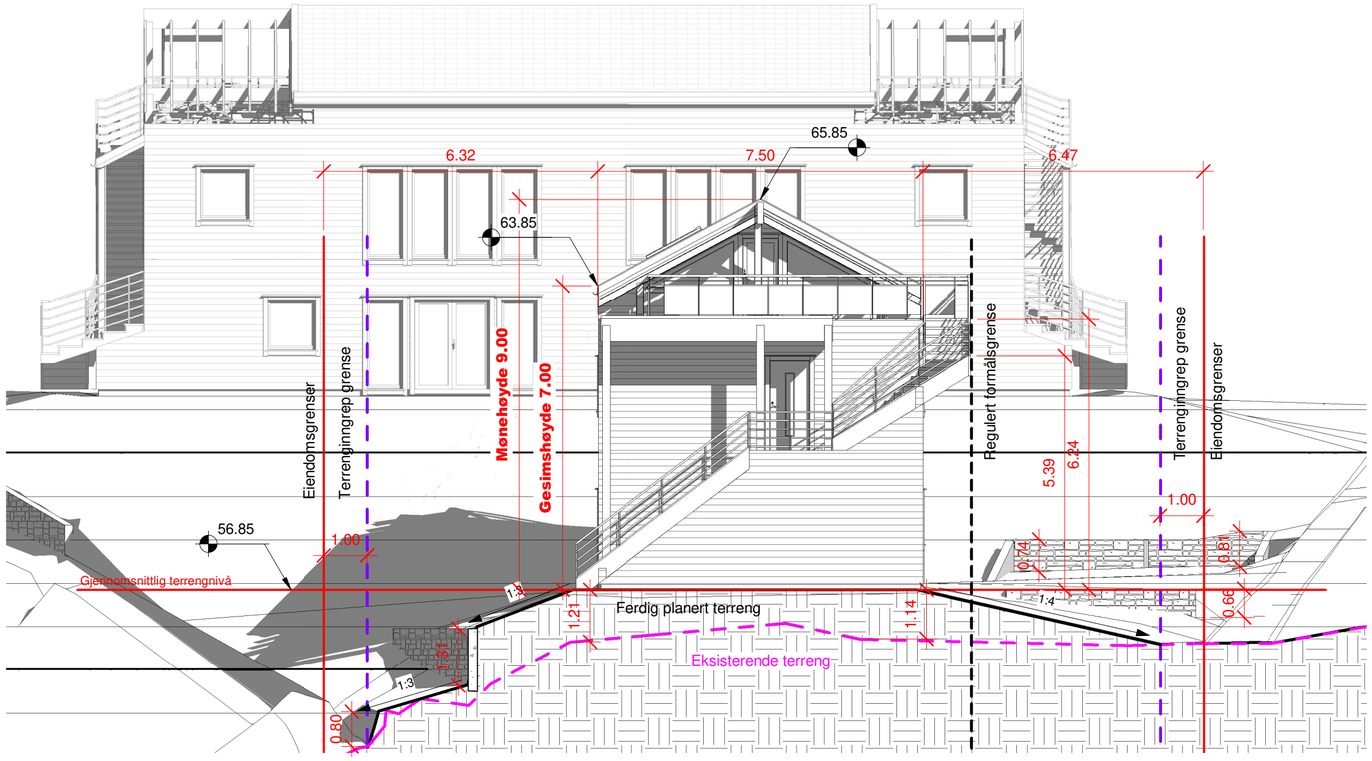
TEGN, INNHOLD: Loft
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT: SB
DATO: 22.01.2020
SIDEMANNSKONTROLL: MN
PROSJEKT NR: **01/20**
TEGN.NR: **E 5**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Øst

1 : 100



2 Fasade Sør

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høyder

Eksisterende terreng

Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

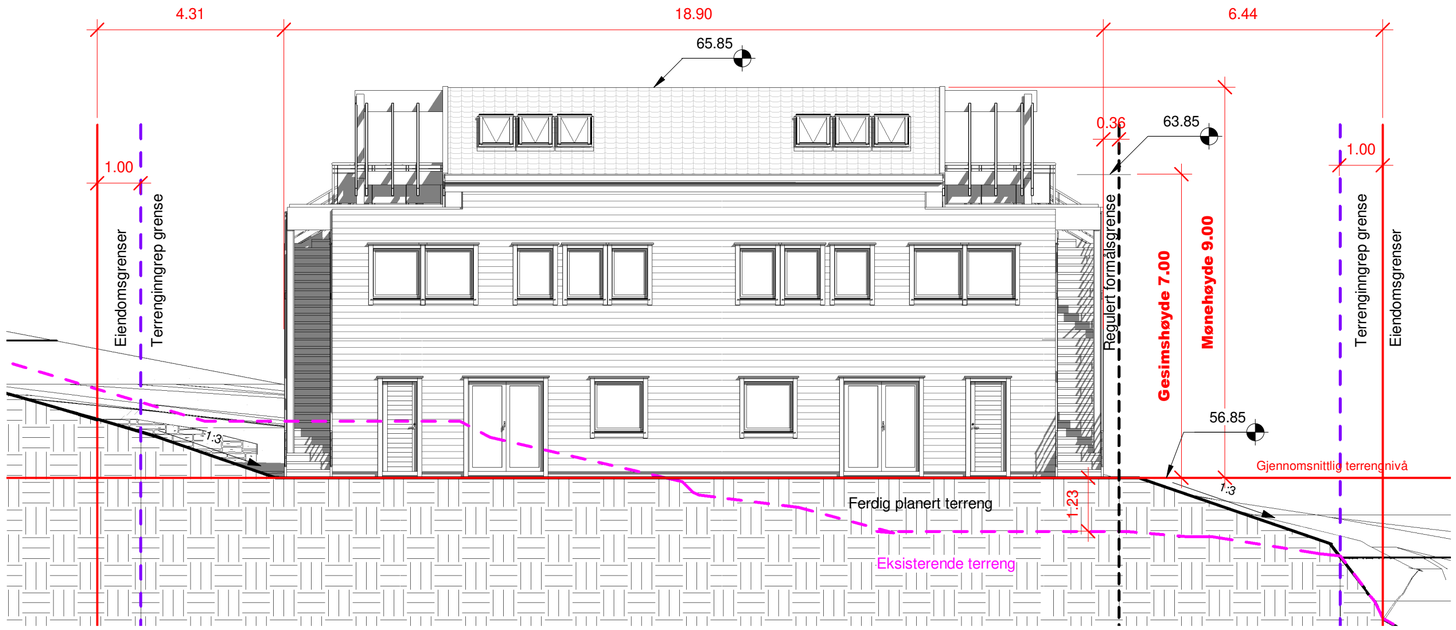
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN. INNHOLD: Fasader Øst og Sør			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 6**

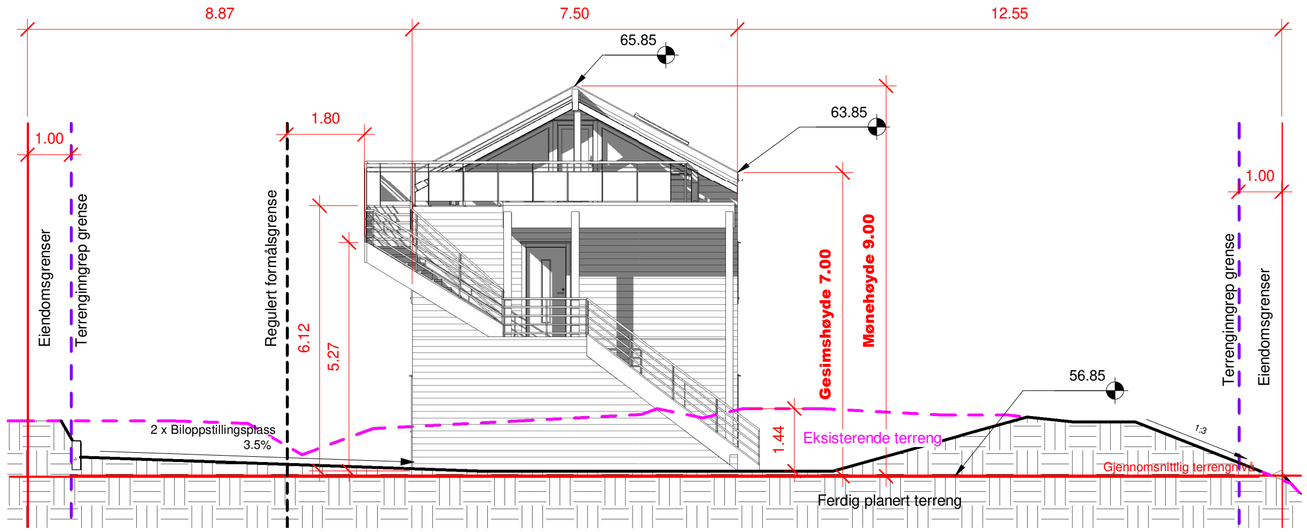
19.08.2022 19:41:56

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Vest

1 : 100



2 Fasade Nord

1 : 100

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høyder
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

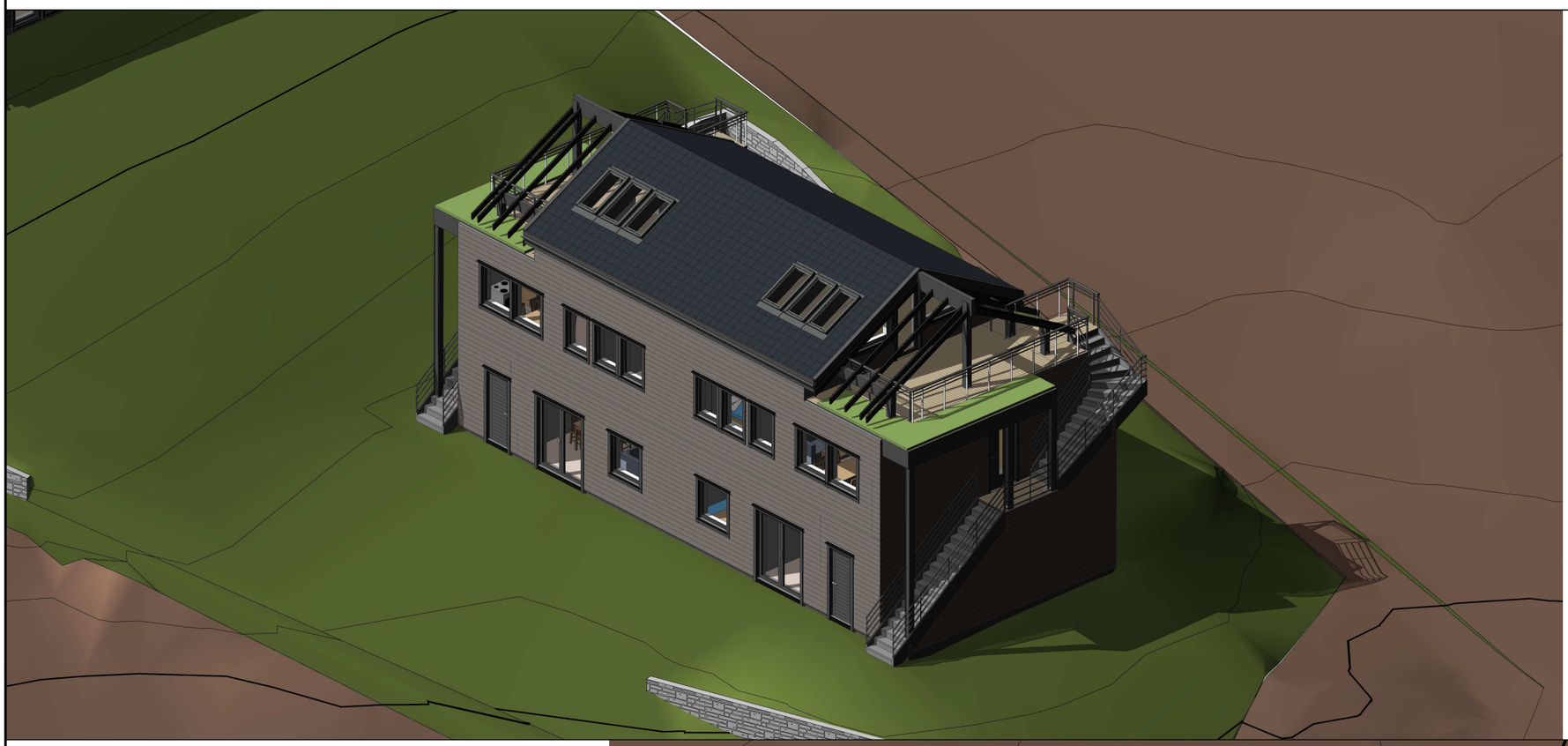
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

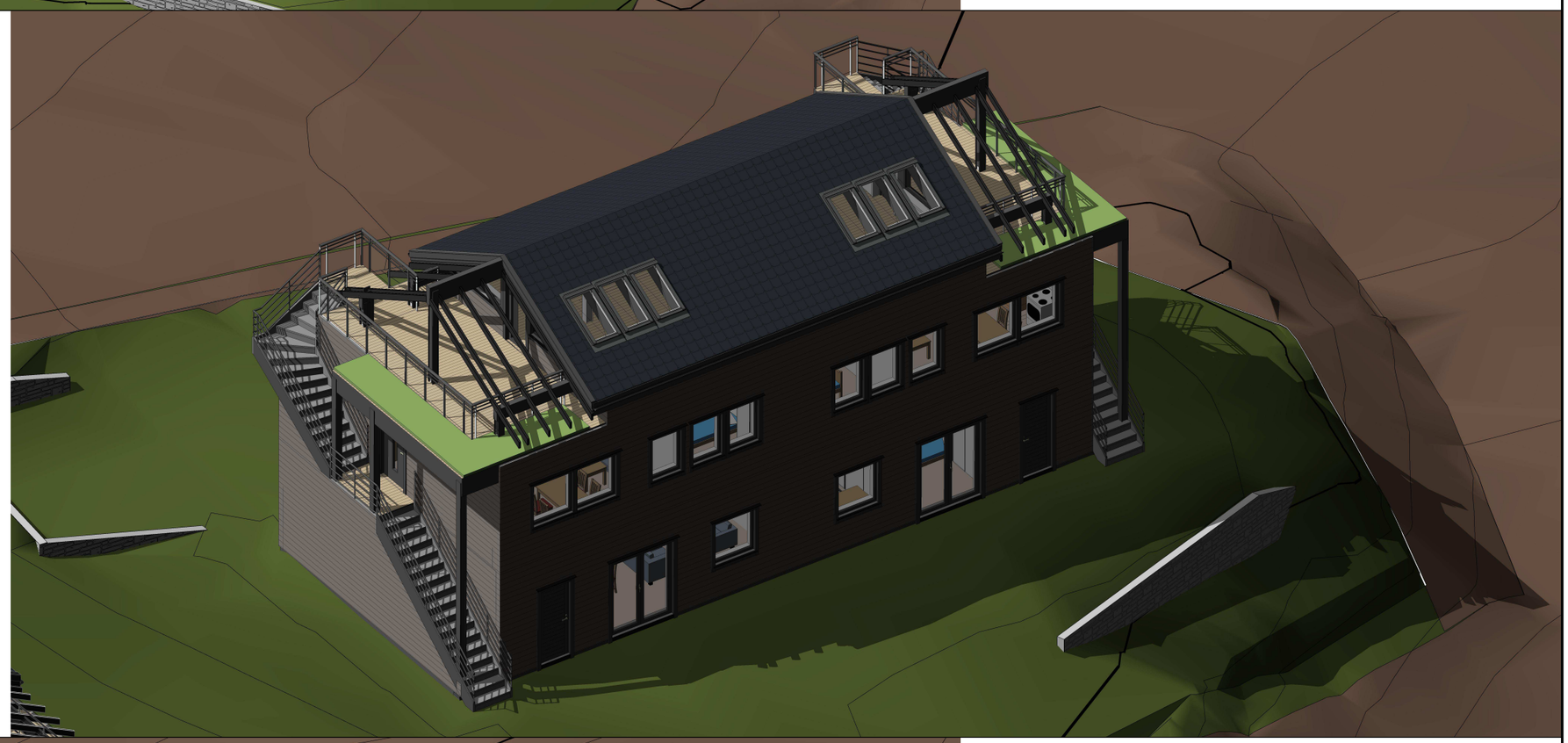
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/586	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Fasader Vest og Nord			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.08.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024/004**	TEGN.NR: **E 7**

19.08.2022 19:42:14

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox





A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

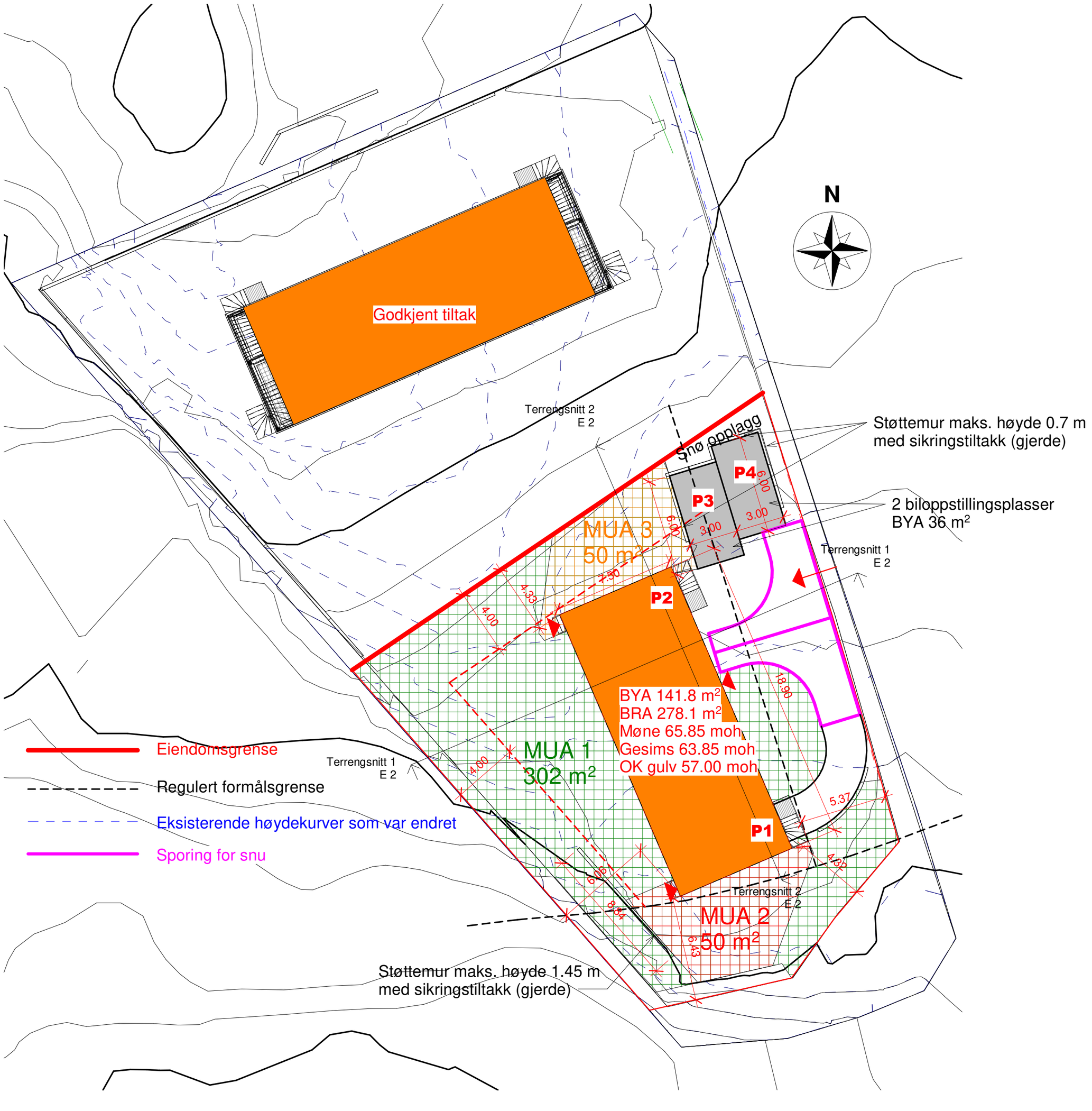
TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/586
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: 3D Ilustrasjoner aksonometri
TILTAKSART: Nybygg
MÅL:
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**E 8**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021	Rev	
	26.01.2021	Sidemannskontroll	
	30.06.2022	Rev	
	30.06.2022	Sidemannskontroll	
	19.08.2022	Rev + Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/586

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 200

PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**F 1**

19.08.2022 19:39:34

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

1 Beplantningsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	26.01.2021		
	19.08.2022	Rev	
	19.08.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER: **Asker & Bærum boligutvikling AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 38, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/586

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Beplantningsplan

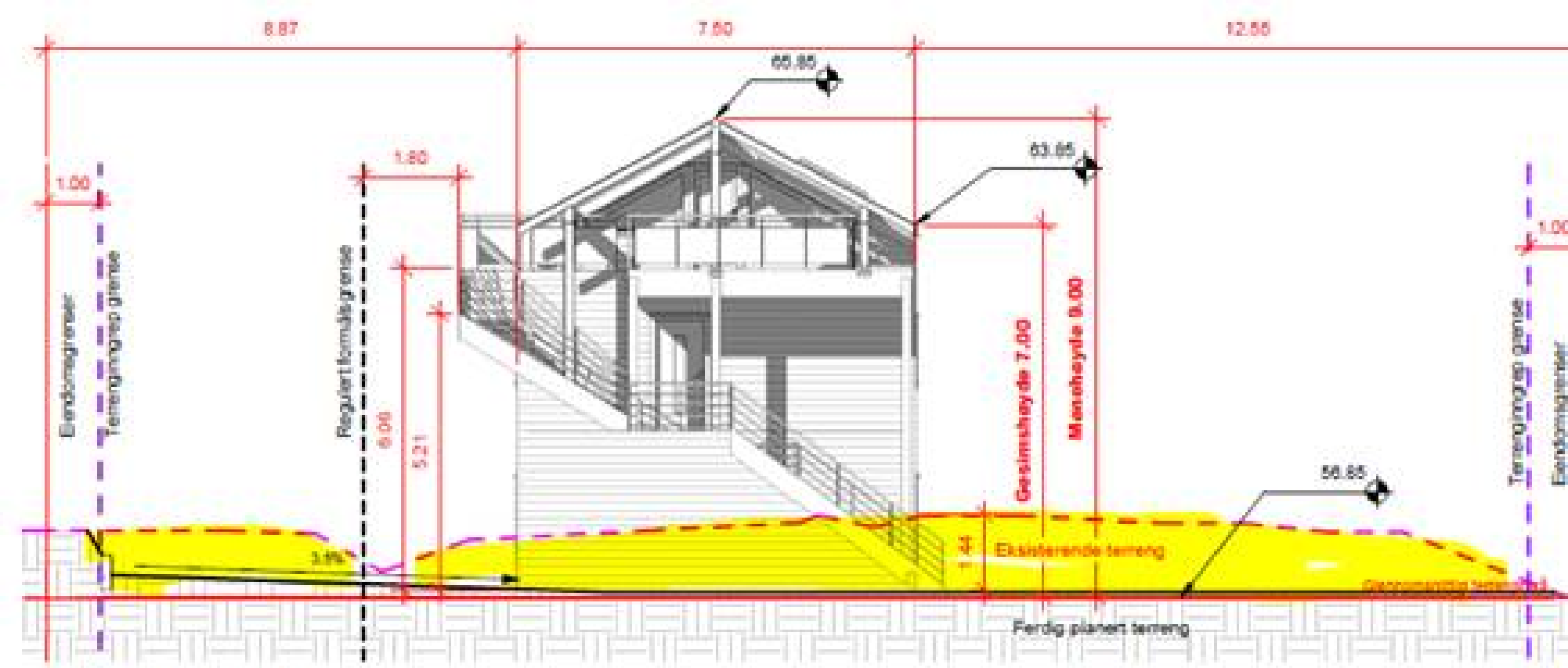
TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 200

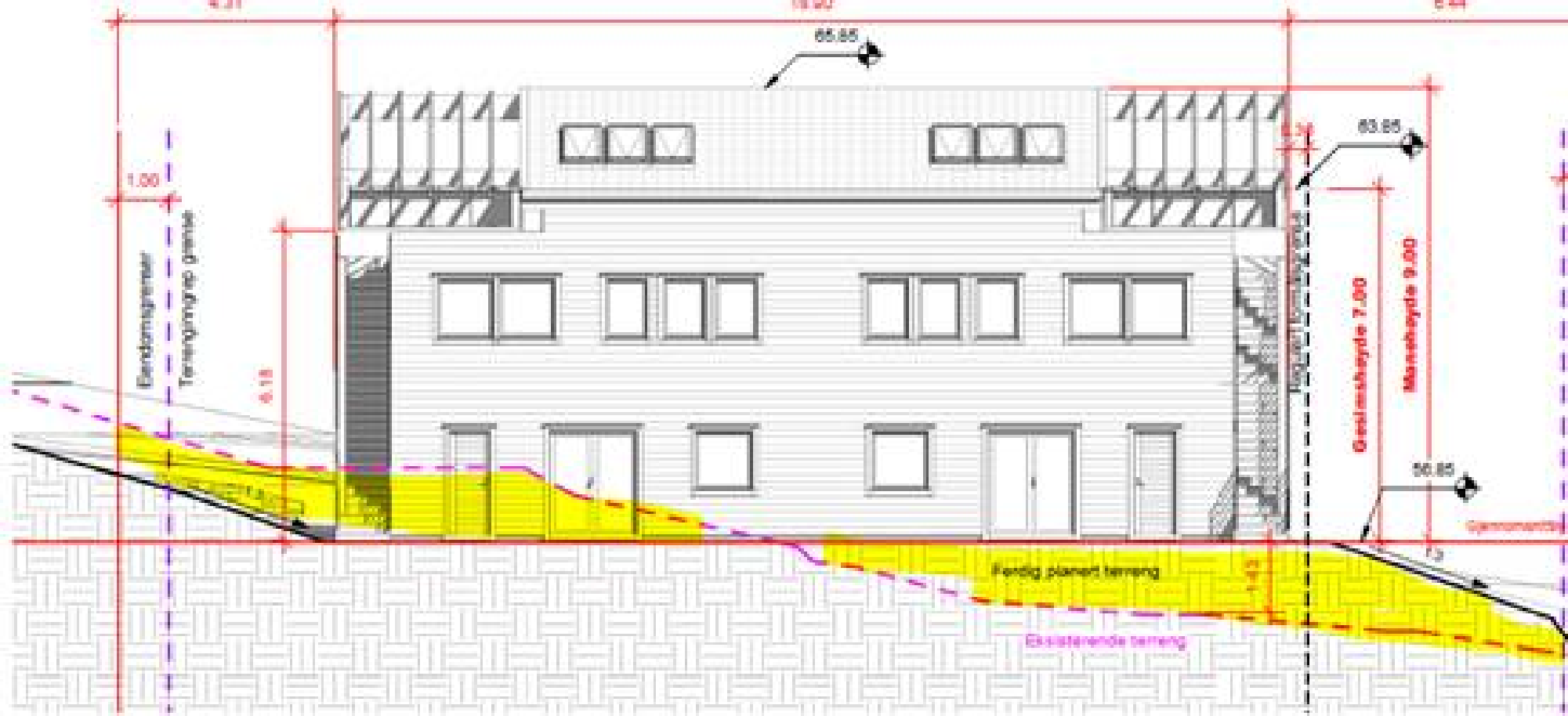
PROSJEKT: **2 Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

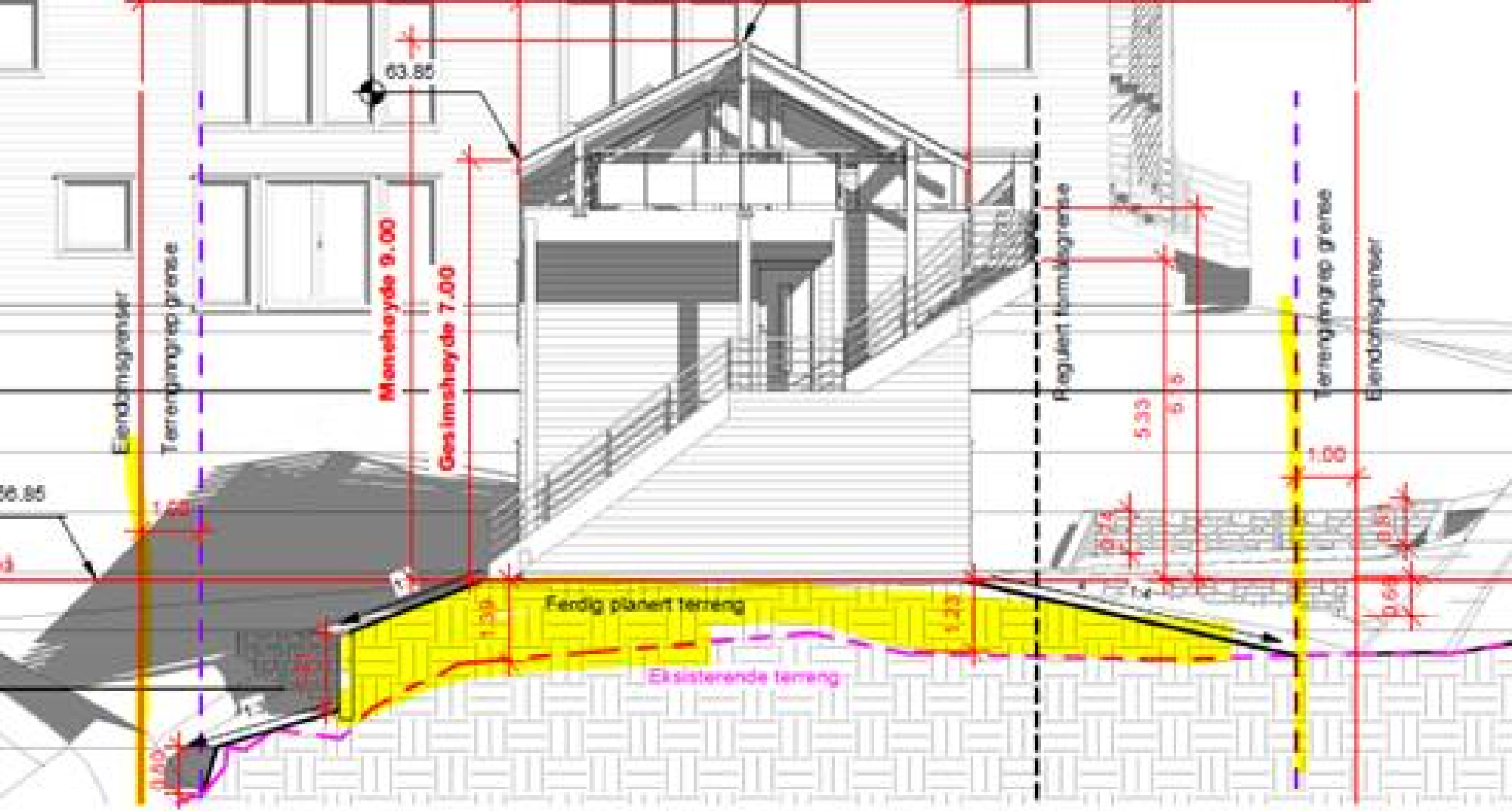
ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.08.2020	MN	**024/004**	**F 3**

19.08.2022 19:39:35


8.87
7.80
12.55
65.85
63.65
56.65
1.00
1.80
6.00
5.21
3.9%
Eksisterende terreng
Ferdig planert terreng

Fasade Nord


65.85
1.00
Eiendomsgrense
Terrenginngrep grense
4.15
63.85
Gesimshøyde 7.00
Mønehøyde 9.00
50.85
Fremtidig planert terreng
Eksisterende terreng


63.85
Mønehøyde 9.00
Gesimshøyde 7.00
Eiendomsgrense
Terrenggrense
Prosjektert terrenggrense
Terrenggrense
Eiendomsgrense
1.00
5.33
1.39
Ferdig planert terreng
Eksisterende terreng

4.77
18.90
6.05
1.70
55.65
1.00
Regulert fornlagsnivå
6.33
6.18
5.15
5.90
Gesimshøyde 7.00
Mønehøyde 9.00
Terrengskjæring
1.00
Eiendomsgrense
Fremtidig planert terreng
3.0%
56.85
1.0
1.0
Eksisterende terreng

MUA C – 59 m²
Tennisgrapp
MUA A – 303 m²

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987
22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasser
31:2 Brannceller/brannseksjon
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
31:22 Brannceller/brannseksjon
41:44 Bygning med felles atrigang til flere boenheter
44:2 Deflasjonsvei
44:42 Utgangsdørbeslag
47:11 Deflasjonsvei
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for unnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.

FOR-1987-06-27-458
Byggeforskrift 1987

Del 1 Almenregler bestemmelser
Kap. 11 Forskriftens virkeområde
Kap. 12 Godkjenning og kontroll
Kap. 13 Norsk Standard
Kap. 14 Søknad om byggetillatelse, melding om drift
14:1 Søknad om byggetillatelse
14:2 Ansvarshavende
14:3 Bygningens plassering
14:4 Endelige tegninger
14:5 Melding om oppføring av driftsbygninger i lan
Kap. 15 Mindre byggearbeid på boligeiendom
Kap. 16 Fritidsboliger generelt

Søk | Legg til utvalg | Skriv ut | Last ned | Velg dokumentdeler | Markeringer

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

23:1 *Etasjeantall og høyde*

23:11 Etasjeantall

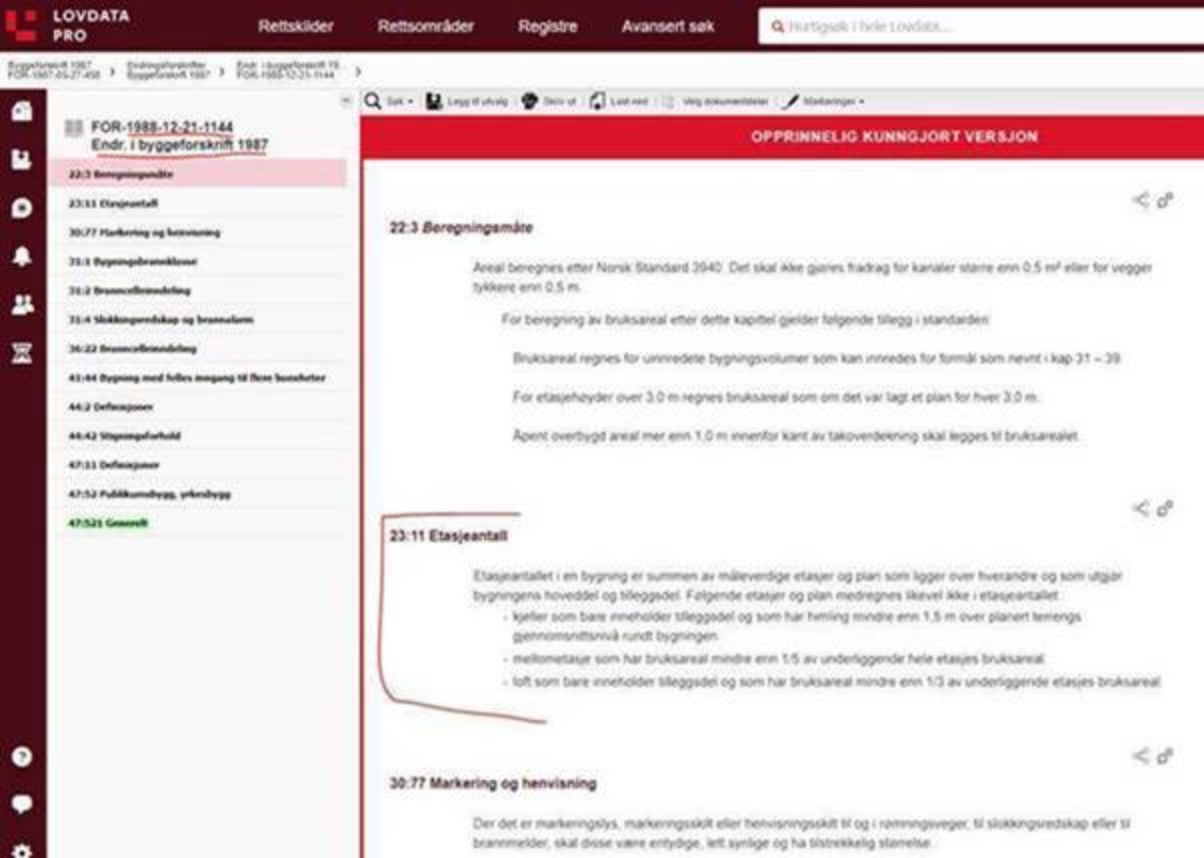
Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

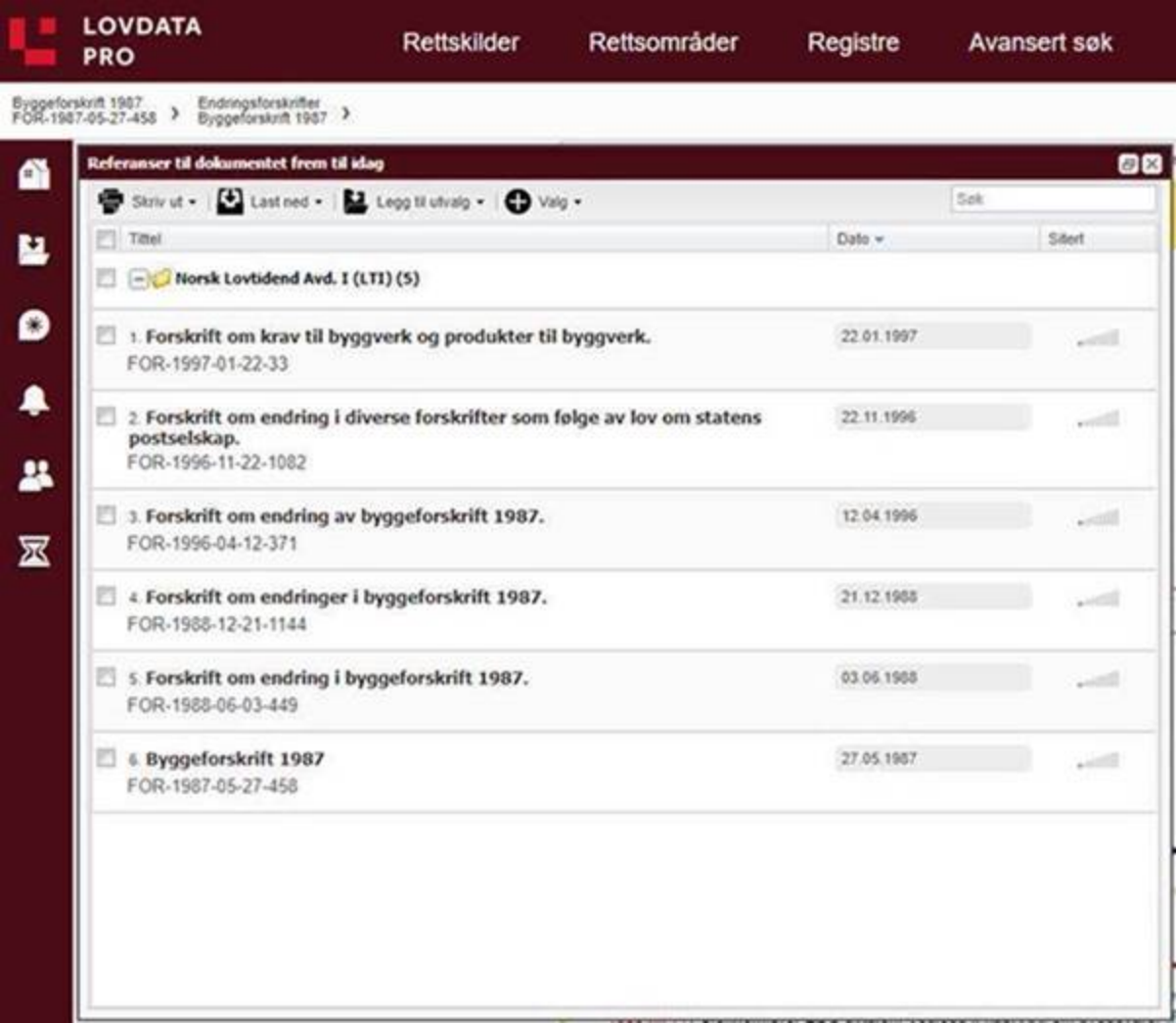
Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruksareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

23:12 Høyde


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Hurtigsøk i hele Lovdata...
FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987
22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasser
31:2 Brannceller/brannfelling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Brannceller/brannfelling
41:44 Bygning med felles anegang til flere boenheter
44:2 Deflexjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Deflexjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt
OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON
22:3 Beregningsmåte
Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.
For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:
Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.
For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.
Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.
23:11 Etasjeantall
Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:
- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.
30:77 Markering og henvisning
Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987
Referanser til dokumentet frem til idag
Skriv ut
Last ned
Legg til utvalg
Valg
Søk
Tittel
Dato
Sitert
Norsk Lovtidend Avd. I (LTI) (5)
1. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.
FOR-1997-01-22-33
22.01.1997
2. Forskrift om endring i diverse forskrifter som følge av lov om statens postselskap.
FOR-1996-11-22-1082
22.11.1996
3. Forskrift om endring av byggeforskrift 1987.
FOR-1996-04-12-371
12.04.1996
4. Forskrift om endringer i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-12-21-1144
21.12.1988
5. Forskrift om endring i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-06-03-449
03.06.1988
6. Byggeforskrift 1987
FOR-1987-05-27-458
27.05.1987

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

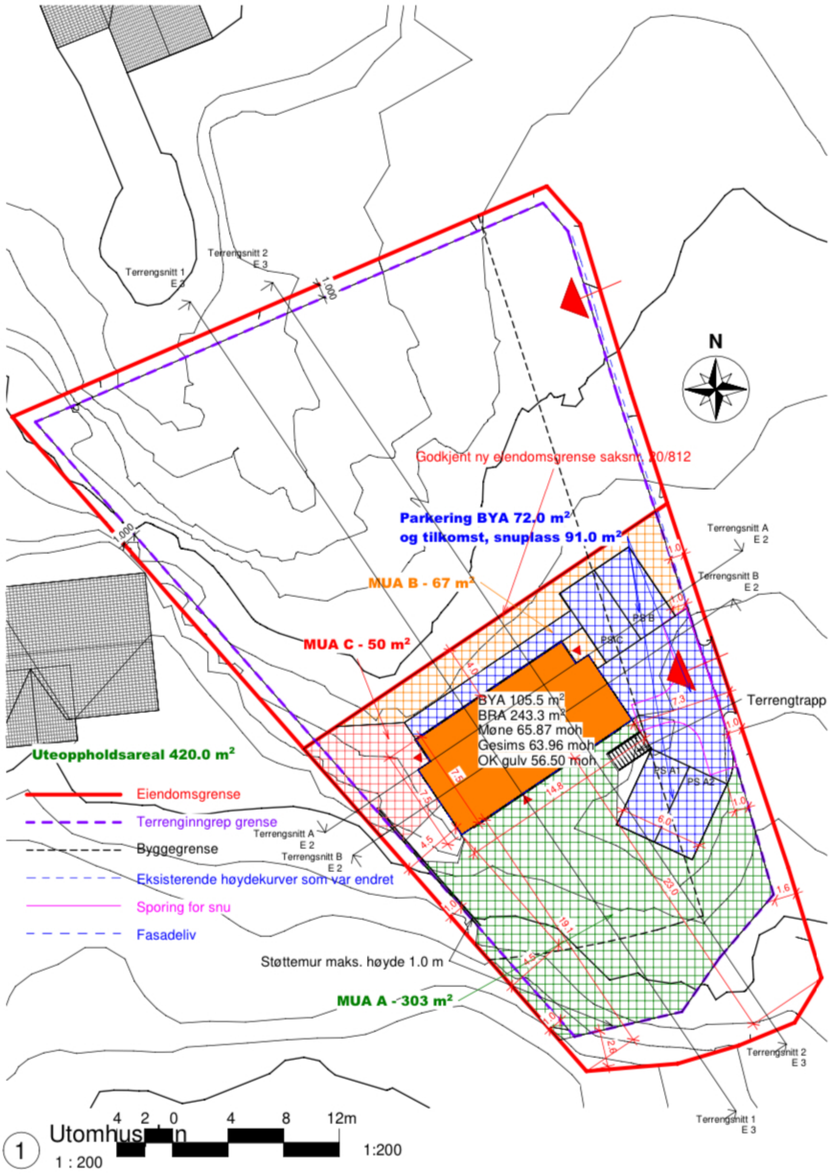
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
GNR/BNR:	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudbråten 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Utomhusplan				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: Enebolig med 2 sekundærleiligheter					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 024	TEGN.NR: F 1	

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynsportal.no

13:22 4G

nivå rundt bygningen.

eretasjer og kjelleretasjer, der himling ligger
),5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå,
regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelses-
plan kan det fastsettes at bruksareal under terreng helt
eller delvis skal medregnes.

Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkomst

:1 Etasjetall og høyde

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)

Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over
hverandre og som har bruksareal til funksjoner som
nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller
himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarea-
let overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er
større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 1. juni 2022 00:10
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Kopi: Pål Gude Gudesen; sm@prosjektconsult.no; Slawomir Bialkowski
Emne: SV: 22/1332 - ber om status
Vedlegg: F 1 - Utomhusplan (5) i gjeldende RT.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 3 - Sol-skyggeanalyse vårjevndøgn.pdf; 513821939.pdf

Tenk hvis alle saksbehandlere hadde vært som deg, hold på den tilnærmingen og holdningen Charlotte.

Hvilken kommunen kommer du fra tidligere?

Vedrørende manglebrevet:

1. **MUA:**
   Til saksbehandlers orientering har MUA vært nøye vurdert i både delesaken, med sol og skyggediagram med bebyggelsen, da byggesaken ble fremmet sammen med delesaken for å få en enhetlig behandling på tvers av plan og bygg. Det foreligger i dag en godkjent Rammetillatelse datert 23.12.2020 som du sikkert er kjent med i ESA.
   Det bes om en enhetlig saksbehandling og at saksbehandlingen ikke endrer seg med saksbehandler. Den godkjente utomhusplanen med godkjent MUA er tilnærmet identisk den som herved er fremmet. Den største endringen er at bygget er senket ned i terrenget med tilsvarende plassering. Dette medfører at sekundærboligene får direkte adgang til terreng med de respektive MUA.
   Vi foreslår som tidligere saksbehandler også ønskes seg at MUA for enhetene ikke låses, men at samlet MUA for hovedbruksenhetene og sekundærboligene ligger under ett. Vår intensjon er å følge dette opp i seksjoneringen.
   Kommuneplanens bestemmelser og ordlyd vedrørende MUA § 7.4 og 7.8.3 er ikke en ordlyd som spesifikt låser den enkelte enhet med sine krav til MUA for hovedbruksenhet og sekundærboligen, den påpeker kun antall m2 for sekundærbolig og hovedbruksenheten. Videre påpekes det at bestemmelsen rettslig sett er noe svekket, da den åpner med: «ved regulering». Vi har derfor tillat oss å vedlegge ny MUA plan med alt MUA samlet innenfor rammene som allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse for enebolig med to sekundærleiligheter.

   Fox Property er av den oppfatting at denne endring faktisk bedrer tilgangen og tilgjengeligheten for sekundærboligene sin MUA. Hovedbruksenheten har sine naturlige tilkomster direkte til MUA. Ok gulv var 57,4 og møne 66,25 i godkjent rammetillatelse og er i denne søknad redusert til Ok gulv 56.49 og møne 65,87 m.o.h. Vedrørende terrenginngrep for adkomst og biloppstillingsplasser er disse allerede vurdert i delesaken for adkomst og i byggesaken for gjeldende rammetillatelse for bygget med plate på mark.

   Det bes derfor om at kommunen tar sine opprinnelige vurderinger til orientering og utviser en enhetlig saksbehandling i forhold til deres tilnærming til MUA og legger denne til grunn for ny søknad om rammetillatelse. 😊
   For ordenskyld legger vi ved nytt sol og skyggediagram for omsøkt lavere tiltak.

2. Kommunen skriver som følger:
   «Enmannsbolig Tiltaket anses ikke som en enebolig. En enebolig består av en hovedenhet. Her er sekundærleilighetene til sammen større enn eneboligen. Eneboligen er i tillegg lagt i kjelleretasjen (sokkeletasjen) som gir en følelse av at sekundærleilighetene er hovedenheten. Utformingen av boligen fremstår som 3 leiligheter»

   Denne vurderingen er også allerede gjort i gjeldende rammetillatelse hvor tiltaket er prosjektert spesifikt etter positiv hjemme i kommuneplanen § 7.8.2 som har positiv hjemmel for to stk. sekundærboliger på inntil 60 m2, i tillegg til hovedbruksenheten. Det er ingen rettslige krav til hovedbruksenhetens utforming i kommuneplanen.
   Undertegnede er kjent med at det foreligger samtlige byggetillatelser hvor differansen mellom sekundærboligen og hovedbruksenheten er helt nede i 5 m2, hvor sportsboden til hovedbruksenheten er plassert vegg i vegg med sekundærboligen og hovedbruksenhetens areal da er 5 m2 BRA større enn sekundærboligen. Dette er tidligere Røyken kommune sine saksbehandlere god kjent med, og om nødvendig kan vi framlegg disse vedtak. Det syntes ikke nødvendig i denne omgang, da saken gjelder ny søknad hvor enhetenes utforming allerede er vurdert i gjeldende rammetillatelse.

3. Dispensasjon for etasjer. Det henvises til redegjørelse 27.05.2022 i saken, og at statsforvalter har varslet omgjøring av sitt eget vedtak for sak: 20/5557. (se vedlegg).

4. **Trygg byggegrunn:** Det bes igjen om at kommunen legger til grunn de vurderinger som her er gjort i delesaken og gjeldende rammetillatelse. Ansvarlig søker og Asker kommune har i forbindelse med de tidligere saksbehandlingene i

samråd kommet fram til at dette ikke er nødvendig. Dette da det er fjell opp av dagen og det omsøkte tiltak plasseres der revet bebyggelse tidligere lå, med fjell opp av dagen. Det påpekes at omsøkt plassering er den samme som gjeldende rammetillatelse, men med en lavere kotehøyde. Fox Property anmoder av de overnevnte grunner om en enhetlig behandling av denne sak. Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers vurderinger i saken som skal legges til grunn for kommunens saksbehandling.

Det bes om at overstående redegjørelse legges til grunn for videre behandling, sett i lys av det faktum at omsøkt tiltak er samme plassering, MUA adkomst, parkering og størrelse på eneboligens hovedbruksenhet og sekundærboligene. Nytt tiltak for lavere kotehøyder og lavere gjennomsnittshøyder og kan anses som en fordel for naboer.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 30. mai 2022 08:43
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hmm… dette er nytt for meg, men du har sikkert rett. Jeg skal høre med avdelingen her.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 14:34
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>

Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei og takk for raskt svar, men dette stemmer ikke, Norsk kommunalteknisk forening, hvor daværende leder Elisabeth Kynbråten og X plan og bygningssjef i Asker kommune, i person selv har undervist og utarbeidet en veileder for hele landets kommuner på bakgrunn av en bred tolkning av daværende fylkesmannens avgjørelser på dette punkt, for å legge til rette for en enhetlig saksbehandling. ☺

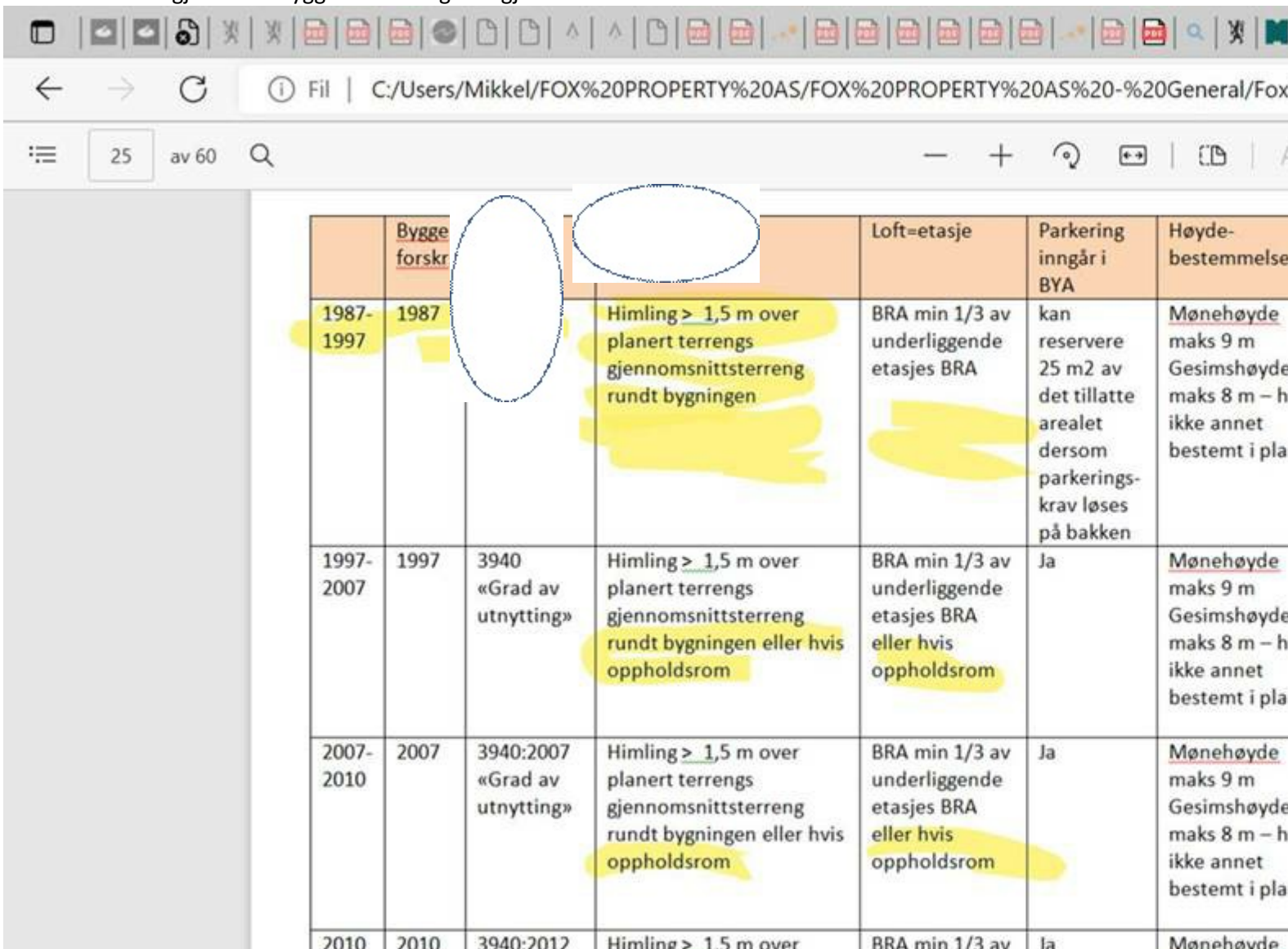
Disse skal være knyttet opp til kommunens sjekklister for å unngå at saksbehandlere skal kunne tolke dette med forskjellig skjønn, har du sjekket om det er i kommunens KS system og sjekklister?

Det er ett klart skille først i 1997, der etasje for kjeller/loft med varig opphold først blir å regne som en selvstendig etasje, se forskjellen vedrørende definisjon i s 17 og s 19. der skillet skjer vedrørende relevansen av tilleggsdel og varig opphold, hvor plan delene i Pbl ikke er i samsvar med tekniske forskrifter, slik har det dessverre vært. Systemet er fortsatt splittet og kommunen fører fortsatt etasjer i GAM skjema som ikke nødvendigvis er etasjer i plandelen. Dette fordi systemet henger igjen.

Det som er forvirrende, er at det ikke er den tekniske byggeforskriften som skal legges til grunn for tolkning av plandelen og grad av utnytting og etasje begrepet i reguleringsplanene men NS 3940 2 utgave som NKF viser til i sin skjematiske oversikt, og du viser til den i din tidligere mail, men du går rett på den tekniske delen som du har streket under med rødt og hopper over NS som er korrekt opp mot reguleringsplanens tolking og ikke byggeforskriften.
NS 3940 og byggeforskriften lever to forskjellige liv med egne definisjoner av etasje begreoet slik også plan og bygningsdelen gjør, slik de fortsatt gjør i dagens lovverk, med PBL hvor etasje begrepet er gått ut, men lever fortsatt videre i TEK og GAB føringen i matrikkelen og deres skjemaer.

Dette framgår klart og entydig på en god måte av oppsummering på s 25, men er utdypet på s 16 og s 19 (fra 1997) for å sikre enhetlig praksis i hele landets kommuner og internt i den enkelte kommune. ☺

Det korrekte for tolkning av om en etasje skal medberegnes eller ikke er NS som hele tiden går igjen i den skjematiske oversikten etter gjeldende byggeforskrift og den gjeldende NS.

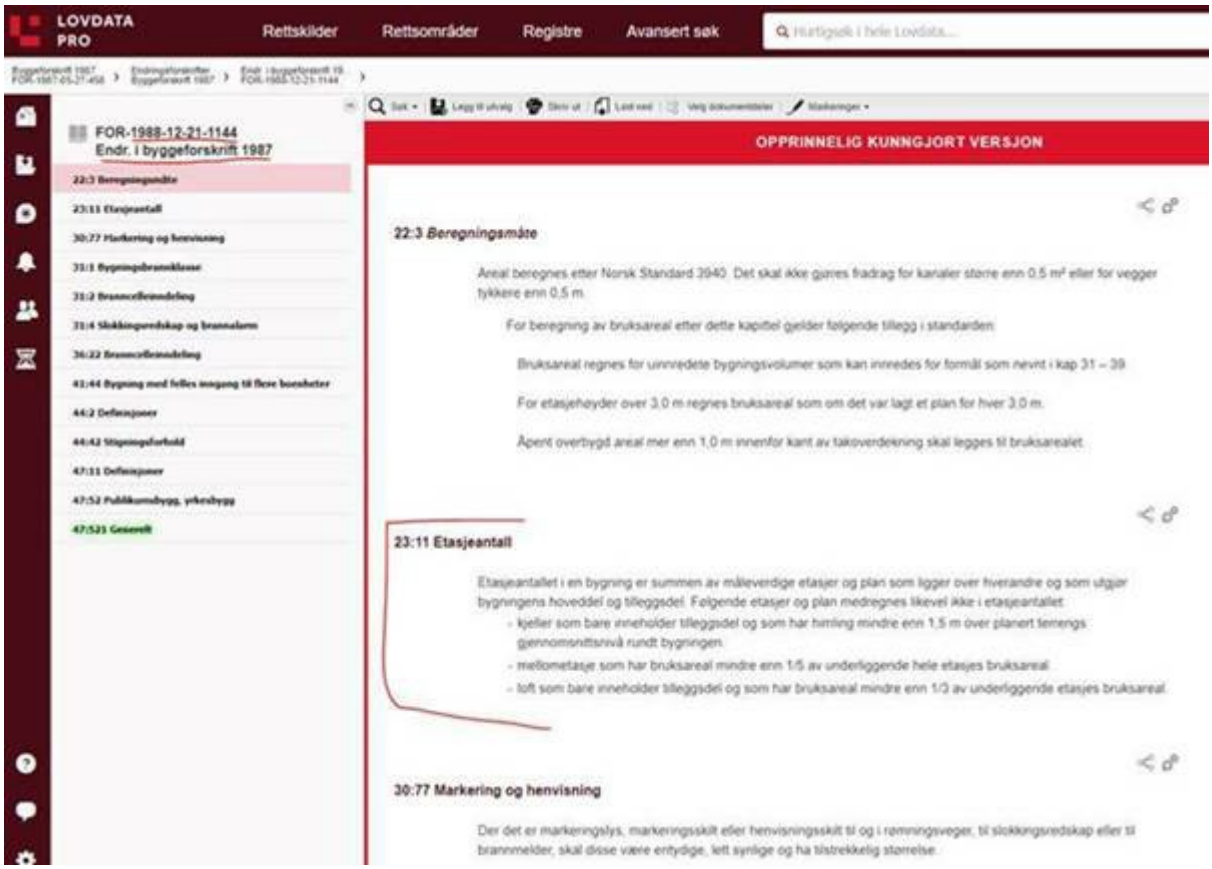


	Bygge forskr			Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelse
1987-1997	1987		Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – h ikke annet bestemt i pla
2010	2010	3940:2012	Himling > 1,5 m over	BRA min 1/3 av	Ja	Mønehøyde

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 13:25
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen <gudesen@dalan.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei

At dette er gjeldene bestemmelse.



Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 27. mai 2022 12:42
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Kopi: Pål Gude Gudesen
<gudesen@file:///d:/esa/serverbasert%20pdf%20konvertering/bygg/temp/TempBilder/image020.jpg@01D87534.F0A9D200"/>

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 27. mai 2022 11:19
Til: Knut Mikkel Olsen
<mikkel@file:///d:/esa/serverbasert%20pdf%20konvertering/bygg/temp/TempBilder/image022.jpg@file:///d:/esa/serverbaser

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no

asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Charlotte Cathrine Strøm
Sendt: 25. mai 2022 14:47
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Jeg ser at dette ikke er sendt ut enda, sikkert bedre om vi tar resten av spørsmålene når du har sett på brevet. Statsforvalter ba oss om og vurdere dette på nytt i ny søknad.

Så vidt jeg har forstått er reguleringsplanen fra 1991, iht grad av utnytting skal derfor byggeforskriften fra 1987 legge stil grunn. Her ser jeg det er kommet en endring i 1988, som du viser til, dette hadde ikke jeg fått med meg. Med tanke på dette, tenker jeg også det blir rart og godkjenne en enebolig i en kjeller etasje som ikke regnes som en etasje.

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949---1987/byggeforskrift-1987.pdf

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

Med vennlig hilsen

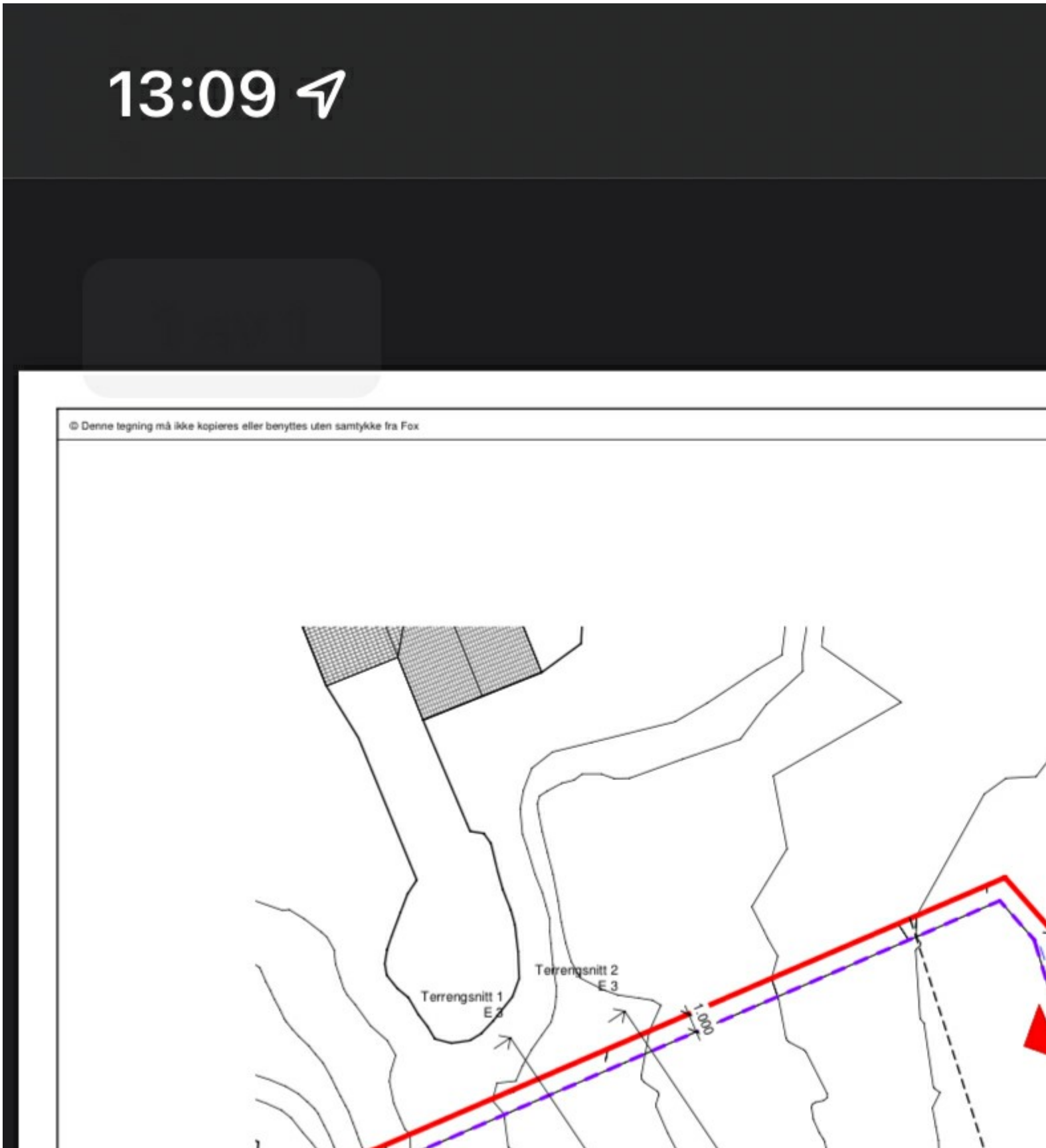
Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

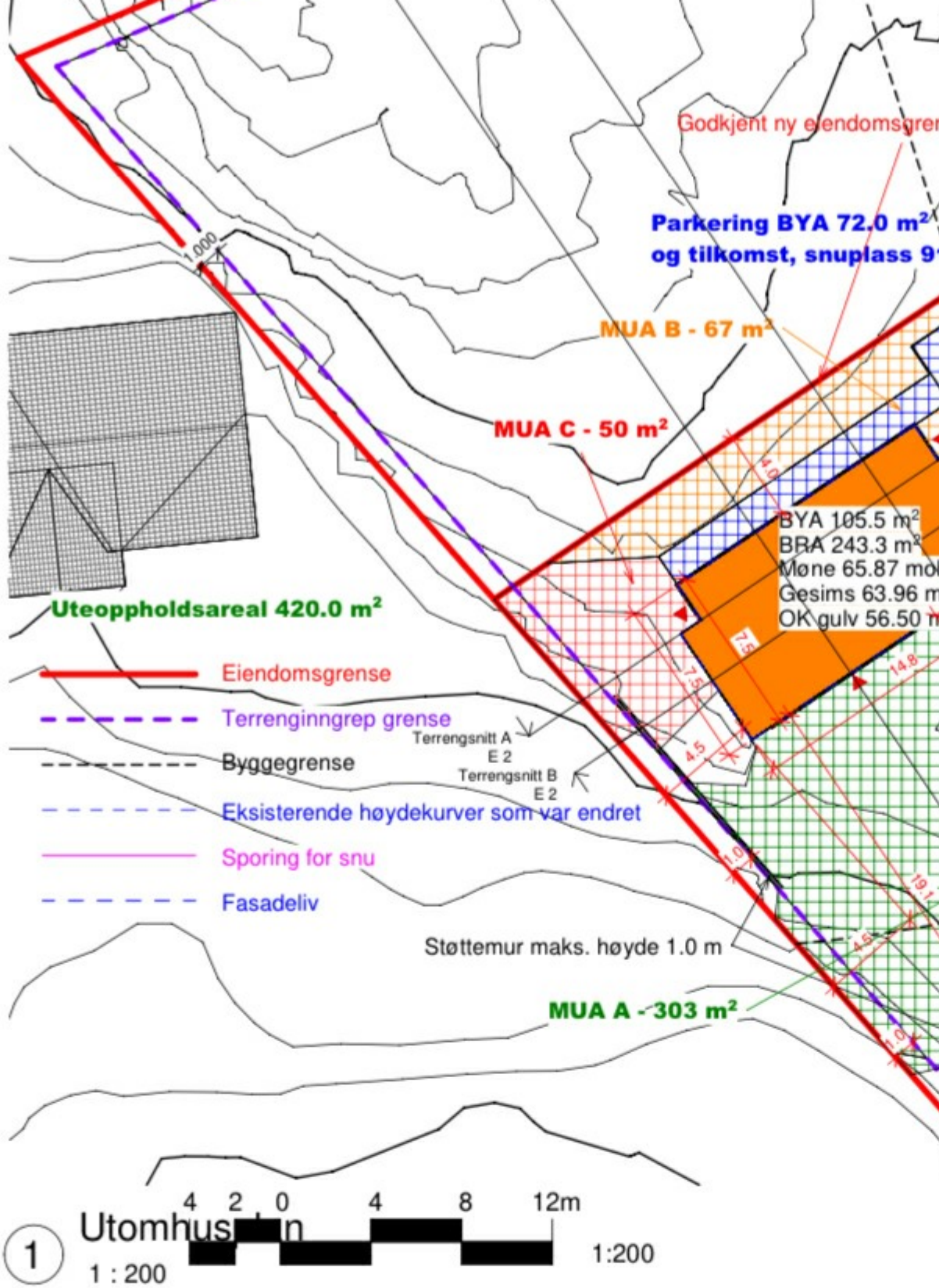
Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 13:37
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Hei Charlotte.

Har ikke fått brevet enda, men MUA er redegjort for i utomhusplan med 420 m2 og mulig oppdelt MUA til de to sekundærboligene med krav om 50 m2 hver og hovedbruksenheten.





1 Utomhusplan

1 : 200

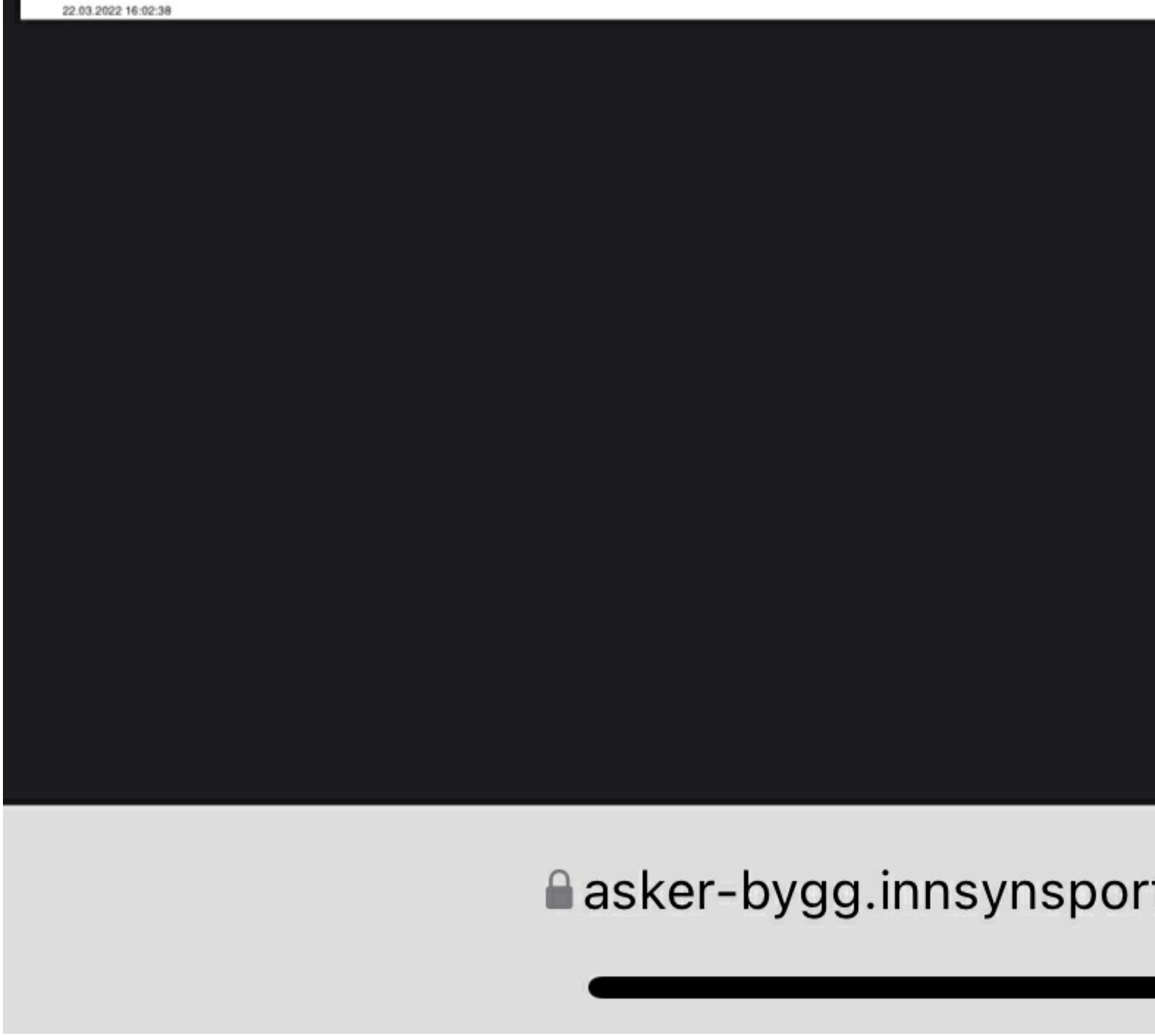
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property

Din partner innen eiendomsutvikling

SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum bo
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker



Dette er i liten grad endret for gjeldende rammetillatelse som ble godkjent med MUA for enebolig med to sekundærboliger.

Det ble også redegjort med som og skyggediagram i delesaken da byggesaken og delesaken ble sendt inn under ett til samme behaldig og MUA er således vurdert 2 ganger.

Jeg må nesten be om en spesifikk uttalelse på hva som er uklart her?

Ber om hjemmel til hvilken byggeforskrift du har dette egt. Definisjonen fra i din mail.

Hvis etasjebestemmelsen fortsatt er juridisk bindende selv om kommuneplanen spesifikt overstyrer de gammle reguleringsplanene møvedrøtende høyder og etasjer, har vi subsidiært redegjort for dette, og tileggsdel er ikke nevnt på s 56.

Når man tolket eldre reguleringsplaner. Skal følgelig daværende byggeforskrift legges til grunn for hva lovgiver mente med begrepet kjeller i 1989 og ikke etter dagens byggeforskrift.

nivå rundt bygningen.

eretasjer og kjelleretasjer, der hin
),5 og 1,5 m over terrengets gjen
regnes 50 % av bruksarealet med i bygnin

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller
plan kan det fastsettes at bruksareal unde
eller delvis skal medregnes.

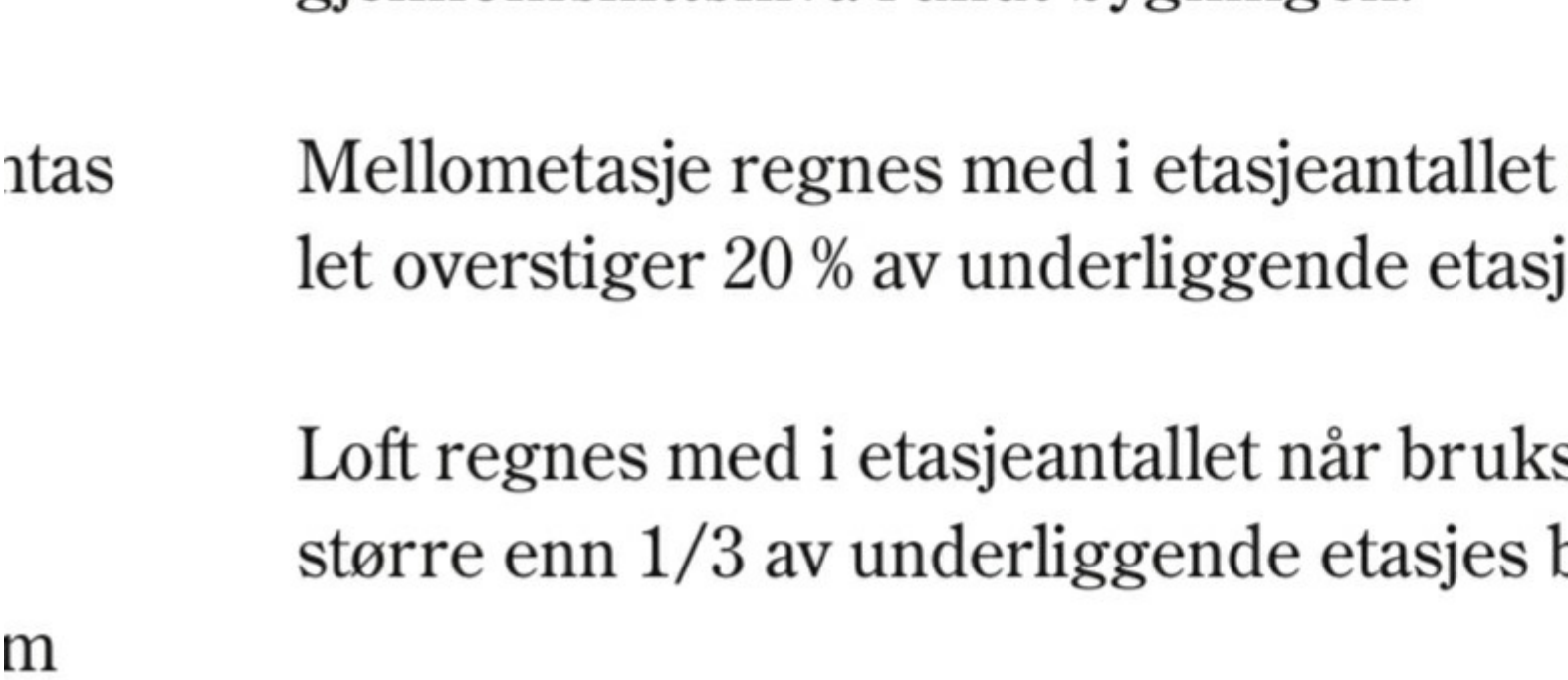
Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkoms

:1 Etasjetall og høyde

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988
1.1.1989)

Etasjeantallet i en bygning er antall plan s
hverandre og som har bruksareal til funk
nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant
himling er høyere enn 1,5 m over planert
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Vi har redegjort for byggeforskriften som er korrekt bakgrunnslov for reguleringsplanens dato med følgende:

Det søkes om ett nytt tiltak på eiendommen, med enebolig og to sekundærboliger innenfor 60 m2 BRA. Tiltaket er prosjektert å ligge innenfor reguleringsplanens etasje bestemmelse med Kjeller og 2 etasjer i tråd med Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987) :11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989) Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39. Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette framgår også av grad av utnytting. Se skjermbilde.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag, mai 25, 2022 12:43 pm
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel

Takk for raks tilbakemelding, svarer gjerne på email jeg. ☺
Jeg forstår dessverre ikke helt resonnementet ditt ang kjeller? Dette må du nesten utdype. Teknisk forskrift beskriver kjeller som ikke medgår i etasjeantall slik.
• *kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

Ang MUA og enebolig må dette også redegjøres for.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)

E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 25. mai 2022 12:07
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: Re: 22/1332 - ber om status

Det var en hyggelig tilnærming, sånn skulle alle vært.

Ja, bare spør på mail hvis skulle være behov for raske avklaringer, men det er tilsvarende plassering, tiltaket er bare senket ned i terrenget og er ihht. Etasje begrepet og nå innenfor kjeller og to etasjer og sekundboligene har endret noe utforming i 2 etg.

Mvh Knut Mikkel

Last ned Outlook for iOS

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: mandag, mai 23, 2022 9:18 am
Til: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: SV: 22/1332 - ber om status

Hei Mikkel,

Flott at du følger opp, Jeg åpnet saken på fredag. Jeg så det lå en annen tidligere sak på eiendommen, Jeg holder på å gå igjennom saken. Satser på å få ut noe denne uken.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 23. mai 2022 03:25
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: 22/1332 - ber om status

Hei, Charlotte

Viser til søknad om ett trinn innsendt 7 april 2022.

Ansvarlig søker legger til grunn at saken er komplett og at eventuelle mangler hadde vært medelt innen de 3 første ukene for en ett trinns søknad i tråd med kommunes rutiner vedrørende mottakskontroll og videre frister for Pbl 21-7.

Det anmodes på det høfligste om vedtak og status i saken.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel

Ansvarlig søker i Fox Property

Last ned Outlook for iOS

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 27.05.2022
Vår ref: 2021/29048
Deres dato:
Deres ref: S20/5557

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jacob Andreas Søreide,

Statsforvalteren varsler mulig omgjøring av eget vedtak - Asker - 250/238 - Kjøyafaret 38 - Klage over rammetillatelse for nybygg tomannsbolig med sekundærleiligheter

I samsvar med forvaltningsloven § 16 varsler Statsforvalteren om at vi vurderer å omgjøre vårt eget vedtak av 21.01.2022, jf. forvaltningsloven § 35. Statsforvalteren beklager lang saksbehandlingstid.

Vi viser til omgjøringsbegjæring fra Dalan advokatfirma DA av 28.01.2022, samt supplerende brev. Vi mener det kan være grunnlag til å omgjøre vårt vedtak av 21.01.2022, der vi opphevet Asker kommunes rammetillatelse 10.02.2021 for tomannsbolig med sekundærleiligheter.

Omgjøringsbegjæringen, og supplerende brev i saken er alt sendt partene og vedlegges derfor ikke her.

Vi tar sikte på å behandle saken ferdig innen to uker.

Med hilsen

Karin Sand OftedalKarin Sand Oftedal
seniorrådgiverseniorrådgiver
Juridisk avdeling

Jacob Andreas Søreide
rådgiver

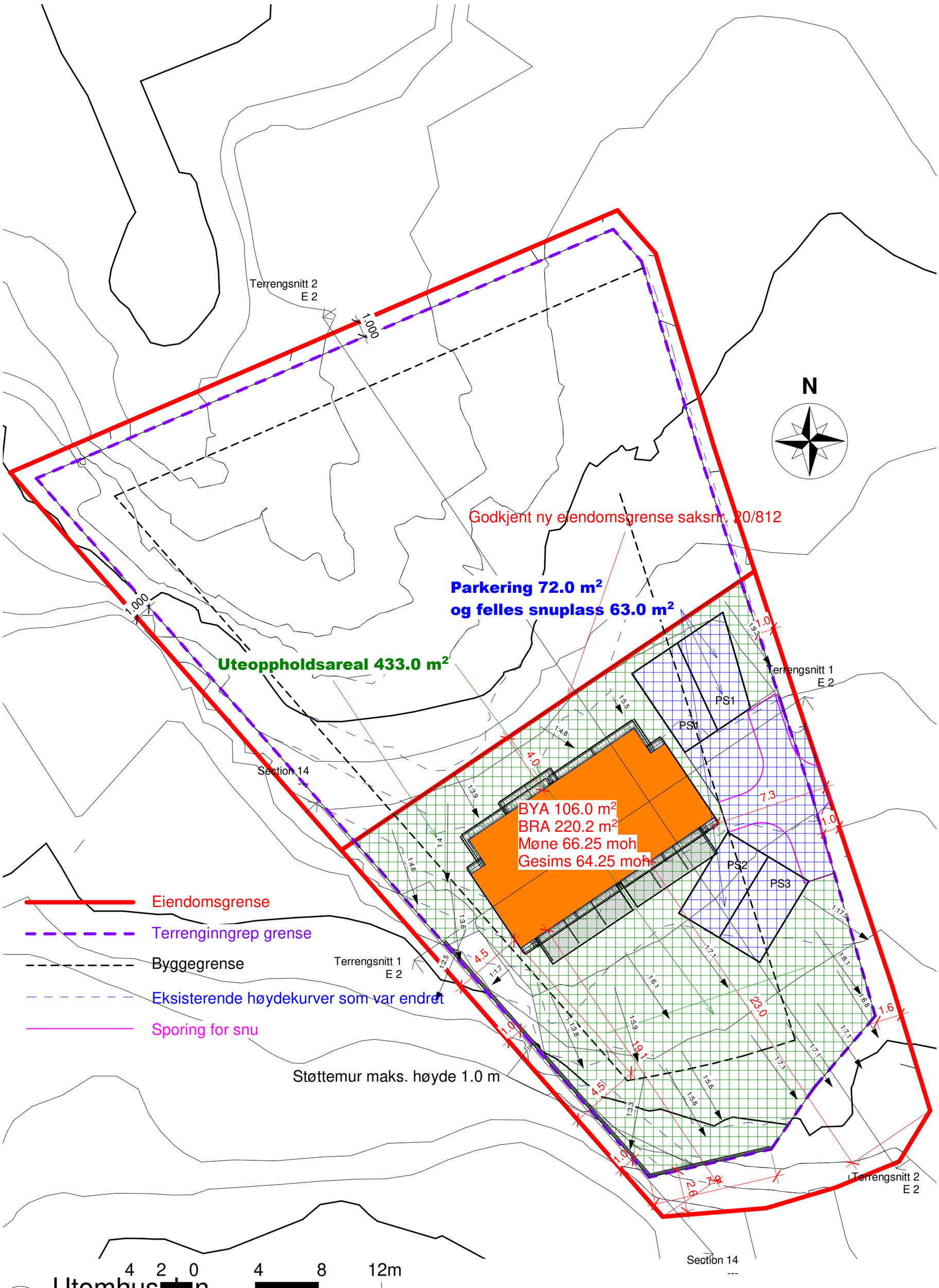
Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rolf King	Kjøyafaret 36	3474 ÅROS
ASKØ ADVOKATFIRMA AS	Postboks 721 Strømsø	3003 DRAMMEN

ASKER OG BÆRUM BOLIGUTVIKLING AS	co/Fox Property AS Drengsrudhagen 6	1385	ASKER
Dalan advokatfirma DA			
FOX PROPERTY AS	Drengsrudhagen 6	1385	ASKER

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	30.08.2020	Rev	
	30.08.2020	Sidemannskontroll	

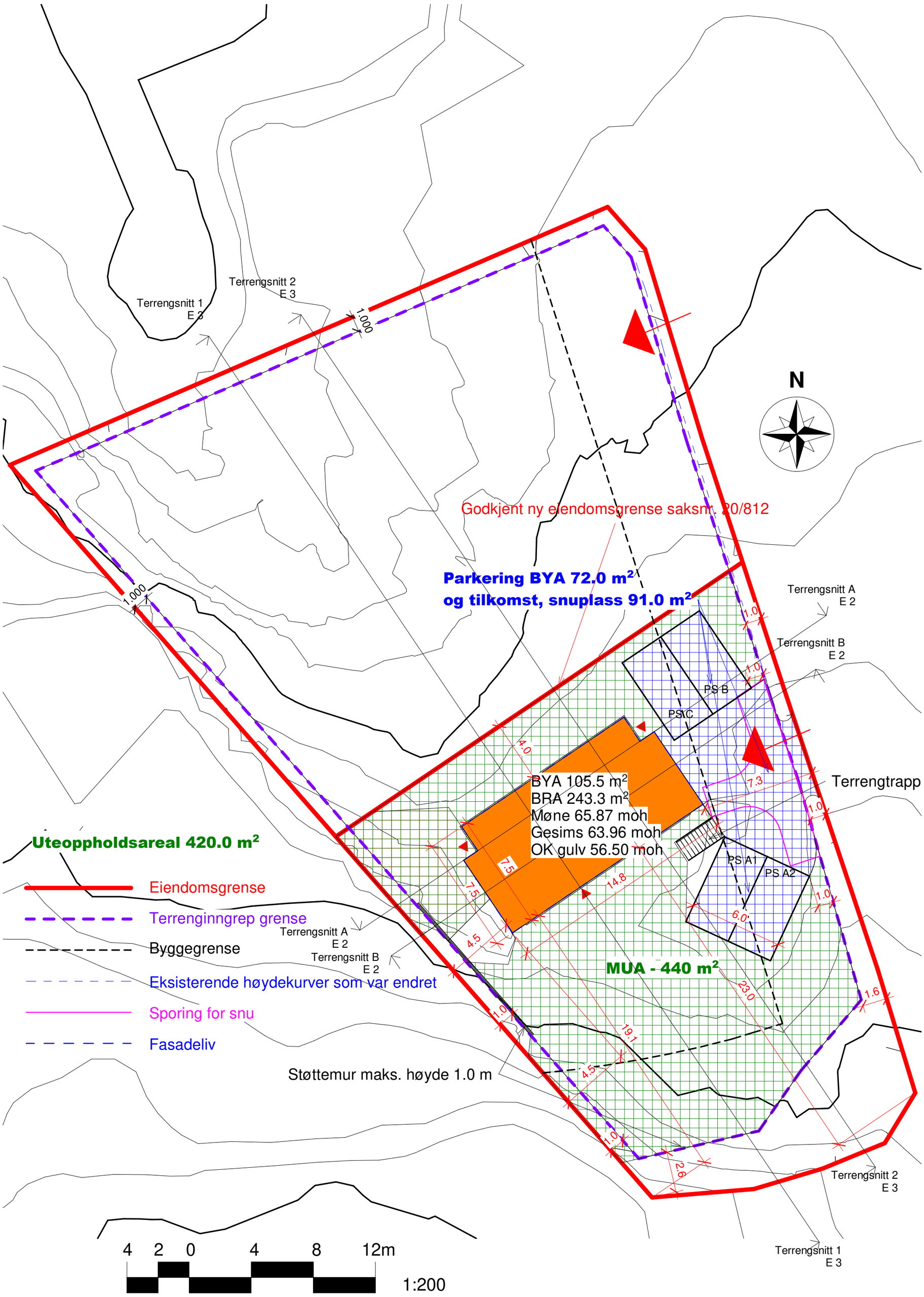
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 15.04.2020	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **01/20**	TEGN.NR: **F 1**

30.08.2020 21:48:51

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	31.05.2022	Rev	
	31.05.2022	Sidemannskontroll	

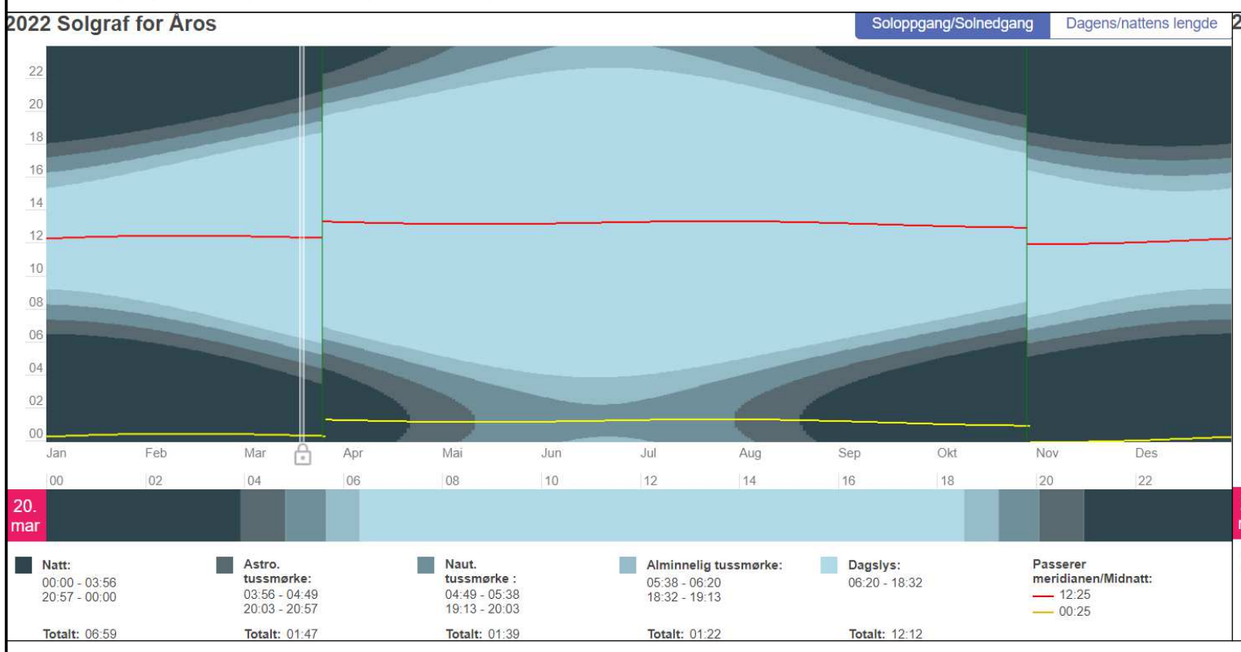
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

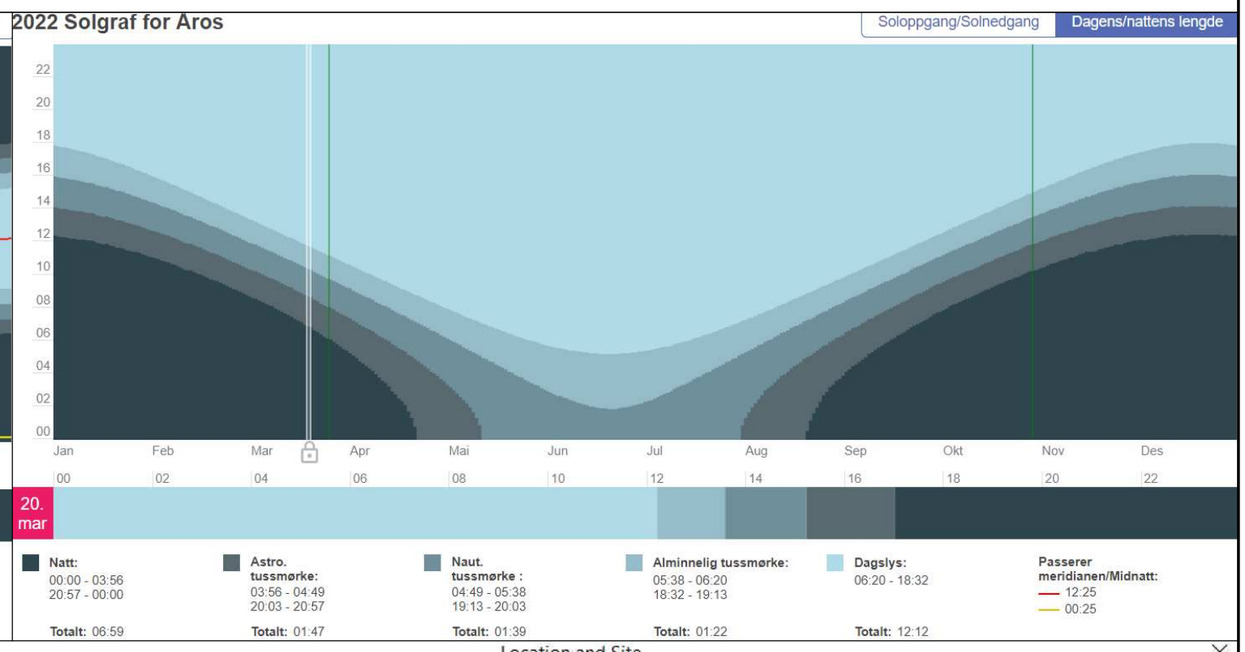
TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/238	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **024**	TEGN.NR: **F 1**

31.05.2022 10:01:04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

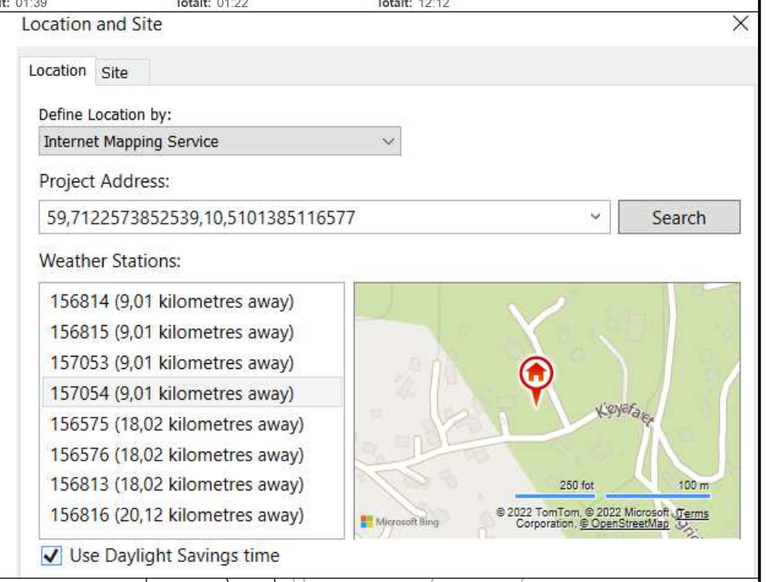


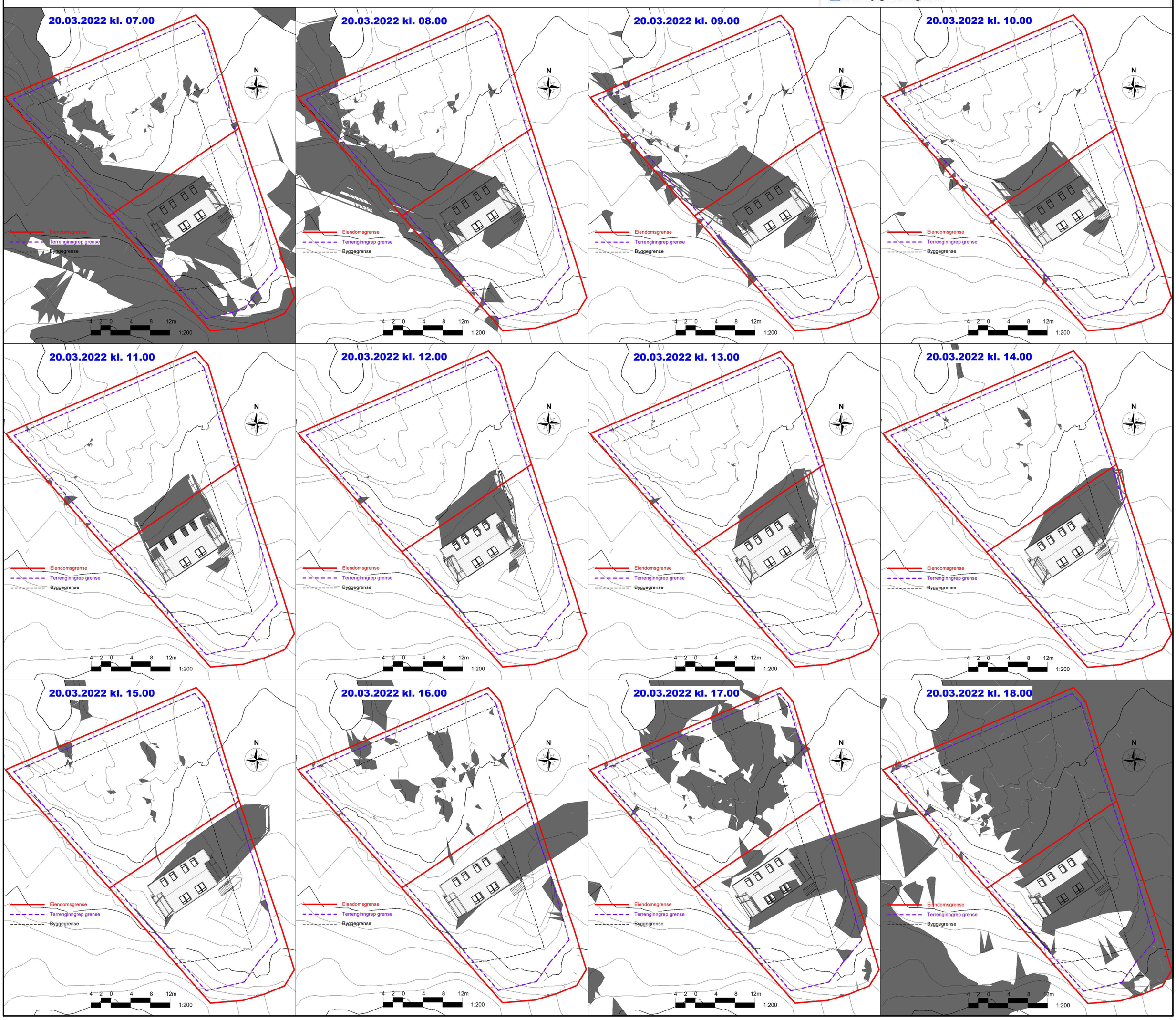


Sol/skyggeanalyse vårjevndøgn 20. mars 2022 start 16.33
Soloppgang 06.20 - 89° Øst, solnedgang 18.32 - 271° Vest, dagslys lengde 12 timer 12 minutter.
Solhøyde og solretning/asimut for jevndøgn ble utviklet i henhold til data lastet ned fra nettstedet: timeanddate.no for Åros, Viken og bestemmes automatisk i Revit programvare basert på det globale Microsoft Terms Corporation Open Street Maps-systemet.

Solforhold ved jevndøgn.
Under sol/skyggeanalysen ble følgende resultater oppnådd av prosentandel av overflatebelysning:
Nordvest-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 09.00 til 18.00 – 8 timer
Nord-del av tomten 50% direkte sollys fra kl. 07.00 til 09.00 og fra kl. 13.00 til 15.00 – 4 timer
Nordøst-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 07.00 til 13.00 og fra kl. 16.00 til 18.00 – 8 timer
Øst-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 07.00 til 15.00 – 8 timer
Sørøst-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 07.00 til 16.00 – 9 timer
Sør-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 08.00 til 17.00 – 9 timer
Sørvest-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 09.00 til 18.00 – 9 timer
Vest-del av tomten 100% direkte sollys fra kl. 08.00 til 18.00 – 10 timer

Konklusjon: 85 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys mellom 8 og 10 timer ved vårjevndøgn.
15 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys 4 timer ved vårjevndøgn.





REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	31.05.2022	Rev	
	31.05.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**Asker & Bærum boligutvikling AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Sol/skyggeanalyse vårjevndøgn	Nybygg	

PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	14.03.2022	MN	**024**	**F 3**

31.05.2022 16:25:54

	Bygge forskr.	NS	Kjeller=etasje	Loft=etasje	Parkering inngår i BYA	Høyde-bestemmelser	Høyde måles fra	Måleverdig areal	Avstand til nabogrense
1987-1997	1987	3940 2. utg.	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA	kan reservere 25 m2 av det tillatte arealet dersom parkerings-krav løses på bakken	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
1997-2007	1997	3940 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2007-2010	2007	3940:2007 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.
2010	2010	3940:2012 «Grad av utnytting»	Himling > 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsterreng rundt bygningen eller hvis oppholdsrom	BRA min 1/3 av underliggende etasjes BRA eller hvis oppholdsrom	Ja	Mønehøyde maks 9 m Gesimshøyde maks 8 m – hvis ikke annet bestemt i plan	planert terrengs gjennomsnitt snivå rundt bygningen	Etasjehøyder over 3 m – en tenkt plan. Høyde min. 1,9 m i 0,6 m bredde	Utspring > 1 m – avstanden økes tilsvarende det fremspringet overskrider 1 m.

Skriv her for å søke
13:23
27.05.2022

23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987

22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasse
31:2 Branncelleinndeling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Branncelleinndeling
41:44 Bygning med felles inngang til flere boenheter
44:2 Definisjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Definisjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

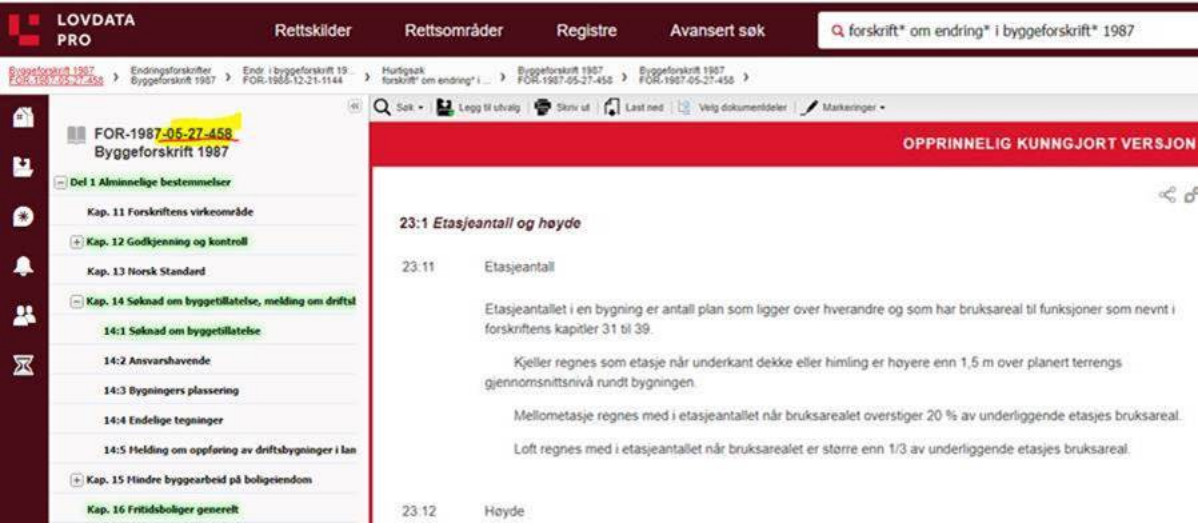
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
forskrift* om endring* i byggeforskrift* 1987
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 ›
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987 ›
Endr. i byggeforskrift 19... FOR-1988-12-21-1144 ›
Hurtigsøk forskrift* om endring* i ... ›
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 ›
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 ›
Søk
Legg til utvalg
Skriv ut
Last ned
Velg dokumentdeler
Markeringer
FOR-1987-05-27-458
Byggeforskrift 1987
Del 1 Alminnelige bestemmelser
Kap. 11 Forskriftens virkeområde
Kap. 12 Godkjenning og kontroll
Kap. 13 Norsk Standard
Kap. 14 Søknad om byggetillatelse, melding om driftsl
14:1 Søknad om byggetillatelse
14:2 Ansvarshavende
14:3 Bygningers plassering
14:4 Endelige tegninger
14:5 Melding om oppføring av driftsbygninger i lan
Kap. 15 Mindre byggearbeid på boligeiendom
Kap. 16 Fritidsboliger generelt
OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON
23:1 Etasjeantall og høyde
23.11 Etasjeantall
Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over hverandre og som har bruksareal til funksjoner som nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.
Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruksareal.
Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.
23.12 Høyde

FOR-1988-12-21-1144
Endr. i byggeforskrift 1987

22:3 Beregningsmåte
23:11 Etasjeantall
30:77 Markering og henvisning
31:1 Bygningsbrannklasse
31:2 Branncelleinndeling
31:4 Slokkingsredskap og brannalarm
36:22 Branncelleinndeling
41:44 Bygning med felles inngang til flere boenheter
44:2 Definisjoner
44:42 Stigningsforhold
47:11 Definisjoner
47:52 Publikumsbygg, yrkesbygg
47:521 Generelt

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m² eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:

Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.

For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.

Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

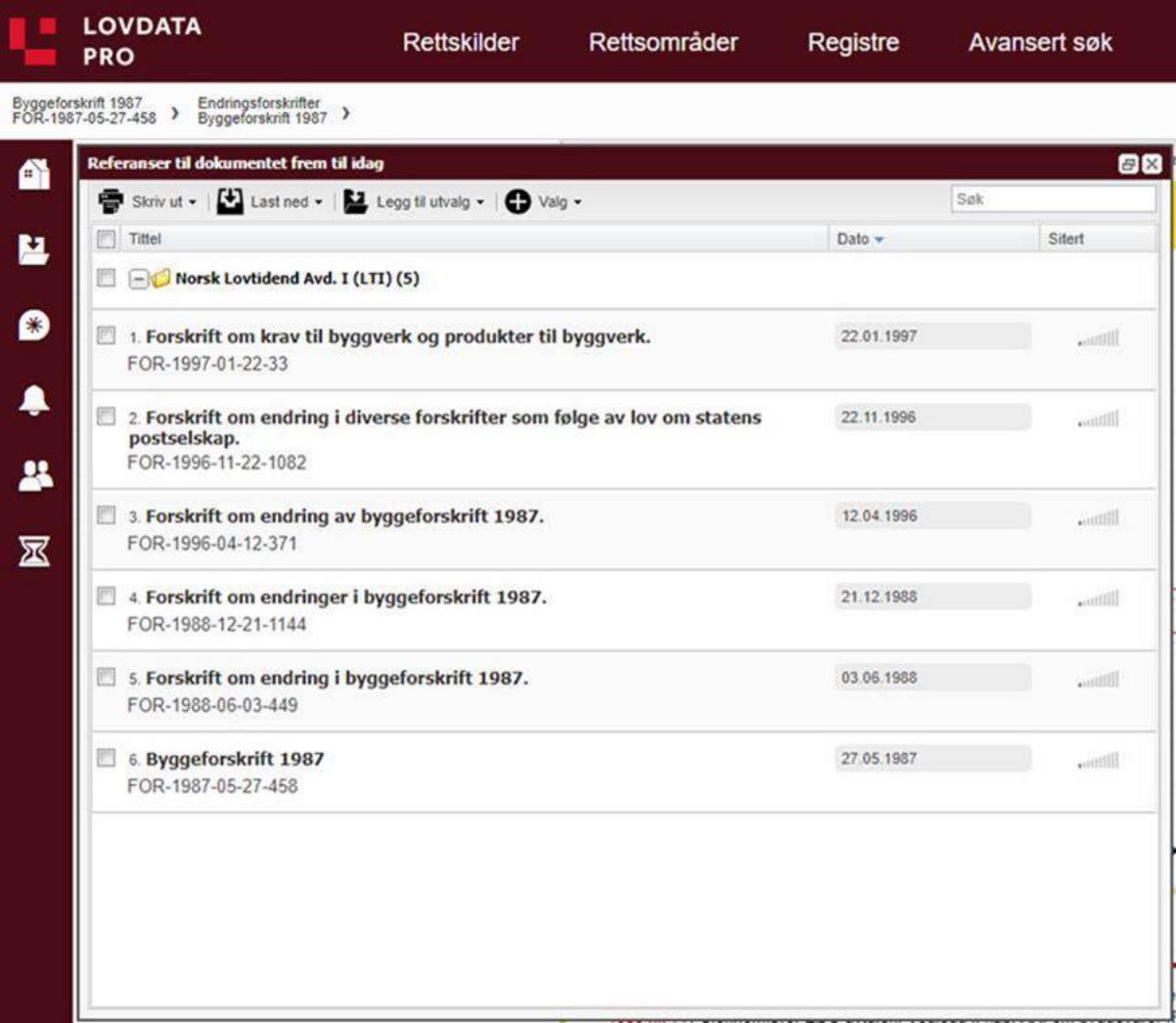
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

30:77 Markering og henvisning

Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse.


LOVDATA PRO
Rettskilder
Rettsområder
Registre
Avansert søk
Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458
Endringsforskrifter Byggeforskrift 1987
Referanser til dokumentet frem til idag
Skriv ut
Last ned
Legg til utvalg
Valg
Søk
Tittel
Dato
Sitert
Norsk Lovtidend Avd. I (LTI) (5)
1. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.
FOR-1997-01-22-33
22.01.1997
2. Forskrift om endring i diverse forskrifter som følge av lov om statens postselskap.
FOR-1996-11-22-1082
22.11.1996
3. Forskrift om endring av byggeforskrift 1987.
FOR-1996-04-12-371
12.04.1996
4. Forskrift om endringer i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-12-21-1144
21.12.1988
5. Forskrift om endring i byggeforskrift 1987.
FOR-1988-06-03-449
03.06.1988
6. Byggeforskrift 1987
FOR-1987-05-27-458
27.05.1987

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Kap. 23. Etasjeantall, høyde og atkomst

23:1 Etasjeantall og høyde

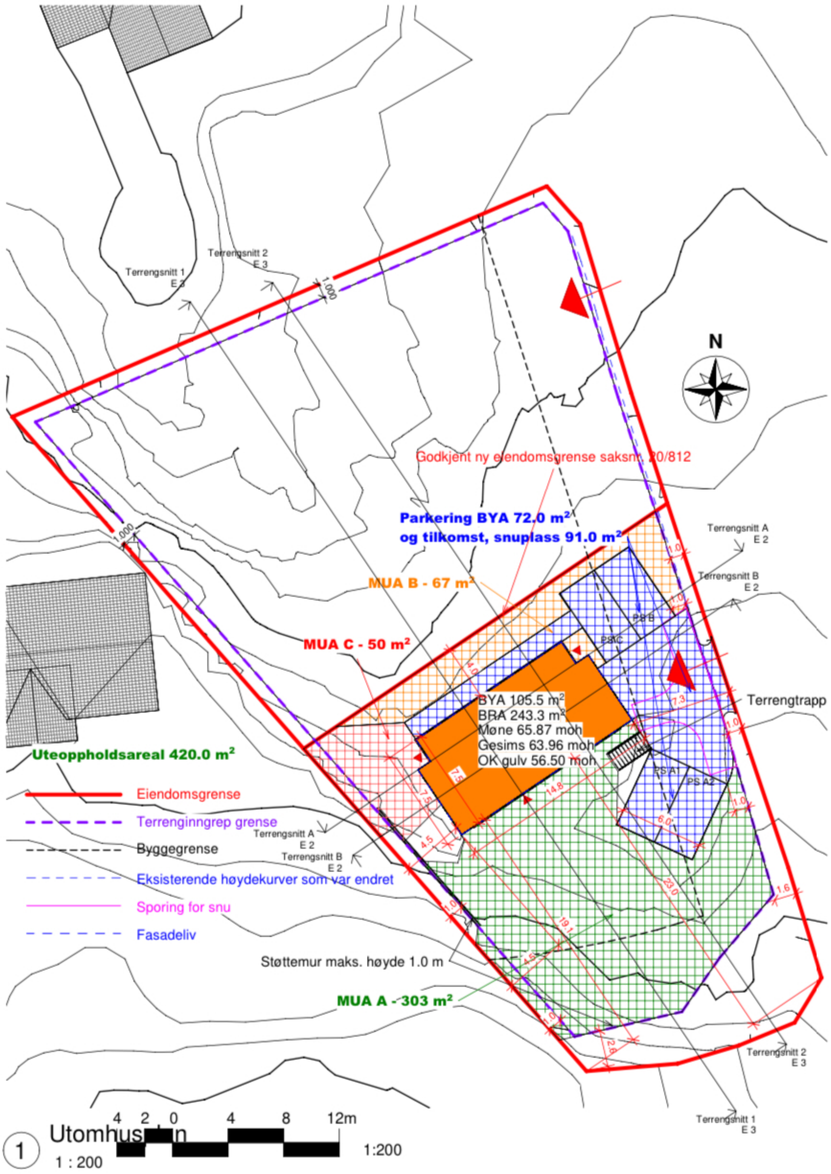
23:11 Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.

Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



A2

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Asker & Bærum boligutvikling AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 38, 3474 Åros
GNR/BNR:	250/238
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudbråten 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD: Utomhusplan				TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: Enebolig med 2 sekundærleiligheter					
ARKITEKT: SB	DATO: 14.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 024	TEGN.NR: F 1	

22.03.2022 16:02:38

asker-bygg.innsynsportal.no

13:22 4G

nivå rundt bygningen.

eretasjer og kjelleretasjer, der himling ligger
),5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå,
regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Ved bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelses-
plan kan det fastsettes at bruksareal under terreng helt
eller delvis skal medregnes.

Kap 23 Etasjeantall, høyde og atkomst

:1 Etasjetall og høyde

:11 Etasjeantall (Endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)

Etasjeantallet i en bygning er antall plan som ligger over
hverandre og som har bruksareal til funksjoner som
nevnt i forskriftens kapitler 31 til 39.

Kjeller regnes som etasje når underkant dekke eller
himling er høyere enn 1,5 m over planert terrengs
gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mellometasje regnes med i etasjeantallet når bruksarea-
let overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er
større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

3.

U T S K R I F T AV M Ø T E B O K

ORGAN	BYGNINGSRÅDET	FORMANNSKAPET	KOMMUNESTYRET
SAKSNR.	1023/91 A.B.	70/91 HS/EM	24/91 HS/BL
MØTEDATO	18.03.91	9.April 1991	18. april 1991
ARKIVNR.		504	
MEDL.TIL STEDE	7 av 9		33 av 35

SAK NORDRE - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS

NY 2.GANGSBEHANDLING

VEDLEGG
1. Plankart i M=1:1000.
2. Reguleringsbestemmelser.

UTRYKKET
3. Merknader/protester innkommet etter 10.9.90.
4. Fylkesmannens brev av 9.8.90.
5. Dokumentliste.

NYE VEDLEGG 9.APRIL 1991.
6. Utskrift av bygningsrådets møtebok i sakene 1014/90 og 1079/90.
7. Oppsummering av innkomne merknader til sak 1079/90.
8. Brev 14.3.91 fra Mette Lund og Kjell Stake.
9. Brev 20.3.91 fra teknisk sjef.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Bakgrunn.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, og innkomne merknader ble forelagt bygningsrådet den 10.sept. 1990, sak 1079/90.

Både private merknader og merknader fra offentlige instanser har foranlediget en del justeringer av planforslaget. Endringene var ikke så omfattende at de krevde ny utleggelse til ettersyn, men grunneiere som berøres av endringene ble tilskrevet og gitt anledning til å uttale seg før ny 2.gangs behandling (brev til grunneierne av 23.1.91).

I det følgende gjennomgås de endringer av planforslaget som teknisk sjef, etter en nøye vurdering av tidligere innkomne merknader, vil anbefale. Dernest, i avsnitt 5.0 vurderes de merknader som er innkommet etter siste henvendelse til grunneierne.

2.0 Veisystemet.

2.1 Vei 1 (ny samlevei).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Veien er planlagt som hovedsamlevei for boligområder av betydelig omfang (jfr. forslag til kommunedelplan). Den vil få såvidt stor trafikk, både av kjøretrafikk og gang-/sykkeltrafikk, at trafikkseparering er påkrevet. En foreslår derfor avsatt trafikkareal til bygging av parallellført gang-/sykkelvei. Dette innebærer at veien reguleres som to-felts vei med 5 m kjørebanebredde og gang-/sykkelvei. Med skuldre og grøfter krever

dette en regulert bredde på trafikkarealet (gjerdeavstand) på 13,5 m i hele veiens lengde gjennom planområdet.
Veien er, slik det fremgår av vedlagte lengdeprofil svært bratt (partier med opp til 12,5% stigning). På den nederste delen, der veien følger Store Åros vei, synes det ikke å være mulig å bedre stigningsforholdet vesentlig, bortsett fra det en kan oppnå med en viss oppfylling nederst i bakken.
På den bratteste strekningen, fra pelnr. 450 til 600 vil vertikalkurvaturen kunne bedres ved å øke terrenginngrepene noe. En bør her, på den sistnevnte strekningen, kunne oppnå en maksimal stigning på 10% (veinormalenes anbefalte grense for samleveier) ved å heise vegen på strekning fra Store Åros vei nordover til Sigrids vei, og legge den noe tyngre i terrenget mellom Sigrids vei og Kjøyaveien.

Dette vil innebære at tomtene 41-46 langs veiens østside får vanskeligheter med adkomst fra vei 1 fordi veien her vil bli liggende i skjæring. En er i alle fall noe betenkt til å tillate nye direkte avkjørsler fra en såvidt overordnet samlevei. Vi vil foreslå at planens avgrensing her legges i veiarealets grense (topp skjæring), slik at disse tomtene faller utenfor foreliggende plan og tas opp til vurdering ved regulering av tilstøtende arealer. Tomtene kan da gis adkomst fra underordnet veinett, eller fra en felles avkjørsel fra veg 1 som tilknyttes lenger nord.

Alternativ trasè for vei 1 har vært vurdert øst for Havreveien over eiendommen 50/275 og i dalsøkket nordover. Det har imidlertid ikke vært mulig å finne en trasè i dette området som gir akseptabel stigning (alternativt forslag fra grunneiere er drøftet senere i saksforelegget).

2.2 Vei 2 (Kjøyaveien).

Teknisk etat er bedt om å vurdere på nytt planlagt veistandard på Kjøyaveien og eventuelt behov for fortau. Veien vil ha funksjon som boligadkomst, og i tillegg få en viss (begrenset) trafikk til barneskolen. En forutsetter en situasjon hvor Frydenlundbakken er hovedadkomst til skolen som i dag.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Når det gjelder spørsmålet om fortau, anbefaler veinormalene for nye utbyggingsområder separering av gang- og kjøretrafikk når veien betjener mer enn 60 boliger (30 boliger i blindveier). Kjøyaveien vil betjene ca 50 boliger. Dette, sammen med skoletrafikken, tilsier at en her ligger i nærheten av den grensen veinormalene anbefaler.

Vanligvis anvendes ikke like strenge standardkrav i eldre etablerte områder som i nye utbyggingsområder, da først og fremst ut fra tanke på de inngrep i terreng og eiendommer som veianleggene medfører.

En regner imidlertid med at samme grad av trafikksikkerhet her kan oppnås ved at veien utformes for lav hastighet (30 km/t). Dette innebærer for Kjøyaveien at veien opprustes med hensyn til sikt langs veien, men at den planlegges som enfelts vei (4,0 m kjørebanebredde) og med minimumskurvatur. Det vil si at kjørebanebredde og kurvatur søkes endret så lite som mulig i forhold til dagens standard på veien.
Opparbeidelse av skuldre og grøfter til normal standard for kommunale veier, samt areal for snøopplag vil imidlertid likevel kreve en gjerdeavstand (regulert bredde) på min. 7,0 m. Etter en grundig avveining er dette teknisk sjefs anbefaling når det gjelder utforming av Kjøyaveien.

Vi tror at en med bruk av minimumsstandard med hensyn til framkommelighet, her også vil unngå at trafikk fra de ovenforliggende boligområdene vil bruke Kjøyaveien som forbindelse til Hurumveien når Vei 1 bygges som 2-felts vei med relativt høy standard.

2.3 Frydenlundbakken / adkomst til område I2.

Vi foreslår at Vei 5 utgår av planforslaget, og at Frydenlundbakken opprettholdes som kjøreadkomst til skolen slik den er i dag. Veien er bratt (over 12% stigning), men den er framkommelig også det aller meste av vinteren. På kritiske dager vil Kjøyaveien fungere som "reserveadkomst".

Statens vegvesen har i sin uttalelse til planen bedt om at krysset Frydenlundbakken/Hurumveien dimensjoneres for lastebil, da krysset er foreslått som adkomst til industriområde I2. Dette vil innebære at innerkurvens radius måtte utvides fra 4 m som den er i dag, til min. 8,0 m. Dette ville igjen enten kreve flytting av krysset, eller sideforskyvning av riksveien for å utvide krysset.

Det har vært avholdt møte med vegkontorets planavdeling som har akseptert at industriområdet I2 får direkte adkomst til Hurumveien. Som følge av dette faller vegvesenets krav om

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

oppdimensjonering av det nevnte krysset bort. Vegkontoret setter som betingelse for denne løsningen at trafikken i krysset Frydenlundbakken/Hurumveien ikke skal øke vesentlig som følge av planen.

2.4 Det øvrige veinettet.

Som en følge av at vegvesenet aksepterer direkte avkjørsel til industriområdet, vil foreslått Vei 6 og Vei 7 kunne endres til å bli en ren boligadkomst.
Adkomsten til eksisterende boliger og ny tomt 8 nord for Kjøyaveien foreslås omlagt, da dagens adkomst er svært bratt. Bl.a. foreslås tilknytningen til Kjøyaveien flyttet ca 15 m vest for Frydenlundbakken. Eiendommene 50/110 og 50/192 forutsettes å beholde dagens adkomst.
Vei 4 (Nordre Åros vei) forutsettes forlenget langs foreslått trasè, men redusert til en-felts vei med 6 m regulert bredde (gjerdeavstand) etter avkjørselen til område O2 (jordbæråkeren).
Havreveien foreslås regulert som enfelts blindvei med tilknytning til Vei 1 i nord. Reguleringsbredde 6 m. Det reguleres inn vendehammer mellom tomt 38 og 39.

Vei 3 (Sigrids vei) foreslås regulert fram til tomt 49. Det foreslås regulert vendehammer ved enden av veien.

Det foreslås anlagt busslommer og venstresvingefelt på Hurumveien ved kryss med Store Åros vei. Plasseringen av busslommer her er god med tanke på tilgjengelighet fra boligområdene via Vei 1.

Felles adkomstveger foreslås regulert med 6 m gjerdeavstand (bredde for veg, grøfter og snøopplag).

3.0 Tomtedeling.

På bakgrunn av henvendelser fra grunneiere foreslås ytterligere tomter fradelt på følgende eiendommer:

gnr 50 bnr 127 - tomt 50
gnr 50 bnr 126 - tomt 51
gnr 50 bnr 254 - tomt 52
gnr 50 bnr 151 - tomt 53, 54 og 55.

Sistnevnte eiendom var i opprinnelig planforslag foreslått regulert til landbruksformål. Landbrukskontoret har i sin uttalelse til planen anbefalt eiendommen regulert til bolig, uten at det vises tomtegrenser, og slik at eier selv kan bestemme når bruken skal gå over fra landbruk til byggetomter.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Teknisk sjef vil anbefale arealet delt i tre tomter for frittliggende eneboliger med adkomst fra Havreveien. Dette vil ikke ha betydning for tidspunktet for fradeling/utbygging, og det vil i forbindelse med en delingssøknad være mulig å revurdere tomtedelingen.

4.0 Friområder/lekeområder.

Det er fra fylkesmannen kommet innsigelse mot planforslaget med begrunnelse manglende grøntareal og lekeplasser. Det signaliseres en streng holdning til dette spørsmålet både fra fylkesmannen (brev av 9.8.90) og fra Miljøverndepartementet (jfr. rikspolitiske retningslinjer og veiledningsmateriale fra departementet).

Det har vært avholdt møte med fylkesmannens miljøvernavdeling uten at det er kommet til noen enighet med hensyn til løsningen av dette spørsmålet. Miljøvernavdelingen ønsker spørsmålet forelagt departementet til avgjørelse.

Teknisk sjef har, etter en samlet vurdering av planens innhold, framdrift etc. funnet å burde foreslå følgende grøntområder regulert i planen:

1) Gnr 48 bnr 1 - ca. 7,5 daa friluftsareal/spesialområde.

2) Gnr 50 bnr 1)
Gnr 50 bnr 275) - ca. 4,0 daa friområde.
Gnr 50 bnr 265)

3) Felles lekeplasser (6 stykker) à ca 400 m2 på følgende eiendommer:
Gnr 50 bnr 6, 69, 196, 277, 279 og 472.

Samtlige berørte grunneiere har utbyggingsmuligheter.

Ad 1 - Friluftsarealet ligger nord for skolen, delvis utenom tidligere begrensning av planen, og foreslås innlemmet - ved en justering av plangrensen. Området har skrånende - sørvendt terreng godt egnet til lek. Reguleringsformålet - gir ikke grunnlag for innløsning.

Ad 2 - Friarealet ligger sentralt i området og har et terreng

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

og en orientering som gjør det godt egnet til lek-
eområde -
og del av et turveisystem. Området kan med relativt
begrensede tiltak få god tilgjengelighet fra alle

sider.
Forslaget innebærer at to tomter utgår.
Reguleringsformålet gir rett til innløsning av areal-
et,
etter reglene i plan- og bygningslovens _ 42, men
reguleringsformålet faller utenom plan- og bygnings-
lovens bestemmelser om refusjonsberettigede tiltak
(jfr.
_ 46).

Ad 3 - Fellesarealene er tenkt som nærlekeplasser for mindre barn. Arealdisponeringen gir mulighet til opparbeid-
else -
med huske, sandkasse o.l. eller områdene kan beholdes ubearbeidet som akebakker etc. Samtlige er lokalisert
i
sammenheng med nye tomtemuligheter. Reguleringsfor-
målet -
gir rett til innløsning, etter reglene i plan- og bygningslovens _ 42, og faller innenfor lovens bestemmelser om refusjonsberettigede tiltak (_ 46).

De foreslåtte grøntområder beskjærer tomtearealene med til sammen 7 daa, og forårsaker at til sammen 3 tomter utgår.

I forhold til opprinnelig planforslag øker imidlertid antallet tomter i området med totalt 5 på grunn av fradelinger som er kommet til (en ser da bort fra tomtene 41-46 som forutsettes regulert i tilstøtende plan).

Totalt sett antas ikke økonomien i planen å berøres negativt av de foreslåtte endringene.

5.0 Merknader fra grunneierne etter brev av 23.1. d.å.

Berørte grunneiere er varslet om de ovenfor nevnte forslag om endringer av planen, og er gitt ny anledning til å avgi uttalelser om planforslaget.

Det er ved fristens utløp den 4.3.91 (utsatt fra 22.2.) innkommet 8 merknader til planforslaget. Disse følger saken som trykte vedlegg.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

a) Skolekontoret (15.2.91) - har ingen merknader til planen.

b) Torill og Ragnar Kvennodd (18.2.91) - Ønsker mer informasjon med hensyn til erstatning for grunn avsatt til felles lekeplass (gnr 50 bnr 196). Går ikke mot foreslått lekeplass, men stiller spørsmål om behovet.

c) Pål Ellingsen (19.2.91) - Protesterer på vegne av gnr 50 bnr 265 og bnr 275. Friområde F, beskjærer eiendommene. Planen er senere justert for å redusere inngrepet i eiendommene, og Ellingsen har i møte ved teknisk etat gitt uttrykk for at han finner kompromisset akseptabelt. Det avsettes areal til to romslige boligtomter på eiendommene.

d) Harald Follestad (21.2.91) - Opprettholder sin protest (brev av 1.7.90). Ønsker at tomtene 20, 22, 23, 24, 25 og 26 skal få adkomst fra Frydenlundbakken i stedet for over hans eiendom (gnr 50 bnr 12) via veg 4. Teknisk etat kan ikke tilrå en slik løsning bl.a. fordi vegvesenet ikke ønsker mer trafikk i krysset Frydenlundbakken/Hurumveien. Trafikk fra nye boligtomter søkes primært ledet til veg 1.

e) Buskerud vegkontor (21.2.91) - Har ingen merknader til det reviderte planforslaget.

f) Anebyhus for gnr 50 bnr 277, gnr 50 bnr 58 (21.2.91) - Peker på at terrenget bak industriområde I1 er så bratt at stikkveg fra Frydenundbakken inn i området bare kan betjene boligtomter til den ene siden. Foreslår lagt ytterligere en boligveg inn i området for å betjene tomtene 1-7 samt tilstøtende fradelte tomter. Forslaget aksepteres som en forbedring og innarbeides i planen.

g) Advokat Per Haugum (4.3.91) på vegne av Småstikkdalen veglag ved formann Odd Berglund -
Fremmer alternativt forslag til trasè for veg 1 (jfr. vedlagt skisse). Trasèen har tidligere vært vurdert av oss ved utarbeidelse av planen. Den gir som anført i protesten en kortere veg enn vårt forslag. Dette er imidlertid en

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

svakhet ved trasèen, da vegen må overvinne samme høydeforskjell over en kortere distanse.

Dette gir seg spesielt utslag i at stigningen gjennom de krappe kurvene (radius 30 m) blir for stor. Trasèen gir mindre muligheter til å oppnå en tilfredsstillende stigning på vegen enn opprinnelig forslag. Teknisk etat finner derfor ikke å kunne anbefale det alternative forslaget.

h) Advokat Per Haugum på vegne av Kjell Hansen (4.3.91) - Ber om at planen viser to boligtomter på gnr 50 bnr 100, 324, 464 og 481. Endringen krever ca 30 m forlengelse av veg 3 og en mindre justering av plangrensen langs eiendommene. Merknaden tilrås etterkommet.

i) Småstikkdalen veilag, Nordre Åros veilag, Fiolveien veilag (5.12.90) - Ønsker regulert busslommer ved Hurumveien i området Store Åros vei - Pinsemenigheten Salem. Merknaden etterkommes.

j) Jan Hansen Østli (11.9.90 og 15.11.90) - Ønsker justert adkomst til gnr 50 bnr 127 og vist tomtedeling for sin eiendom. Merknaden etterkommes.

6.0 Innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det foreligger fortsatt innsigelse mot planen fra fylkesmannens miljøvernavdeling (jfr. brev av 9.8.90, vedlagt). Vi tror imidlertid at kommunen, med de endringer av planen som er foreslått ovenfor, vil ha et bra utgangspunkt for å komme til enighet med fylkesmannen slik at planen kan egengodkjennes i kommunestyret.

INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningslovens pgf.27-1 vedtas forslag til reguleringsplan for Åros Nord endret som beskrevet i saksforelegget ovenfor og i henhold til kart datert 31.10.89, sist endret 7.3.91. Planforslaget med bestemmelser fremmes for videre behandling i henhold til plan- og bygningslovens pgf.27-2.

BEH.BYGNINGSRÅDET:

1. Kjøyaveien stoppes som kjørevei ved østlig grense av gnr 50/117 og at veien derfra til Frydenlundbakken reguleres til gangvei (kjørbar) og at veien stenges ved skilting.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Fort. F-70/91.

2. Område B4 beholdes i planen med privat fellesadkomst lagt langs vei 1 med tilknytning i nord. Området bør gi plass til en nærlekeplass.

3. Det reguleres busslomme ved Frydenlundbakken og merket gangfelt for kryssing av Hurumveien.

4. Vei 15 reguleres som offentlig gangvei (og adkomst til eiendommer).

Følgende endringer foretas i reguleringsbestemmelsene:

Pgf.2.4 Siste setning skal lyde: "Almennyttig bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. 3 sitteplasser."
Pgf.3.1 Siste setning skal lyde: "Bygningene skal ha saltak eller valmet tak."
Pgf.3.3 Siste setning utgår.
Pgf.5.3 skal lyde: "Område O3 skal nyttes til offentlig tiltak."
Pgf.6.1 Første setning skal lyde: "Området A1 skal nyttes til samfunnshus og bedehus, samt tilhørende parkeringareal."
Pgf.8.22 Annet avsnitt skal lyde: "Alle direkte utslipp skal avvikles i h.h.t. kommunale planer og bestemmelser."

RÅDMANNENS BEMERKNINGER:

1.0 Planforslaget legger til rette for betydelig ny utbygging og det har vært nødvendig å foreslå inngrep i eksisterende eiendommer ved utvidelse av eksisterende veger, anlegg av nye veger og innplassering av lekeplasser og friarealer. Det er ikke til å unngå at slike tiltak utløser reaksjoner fra de grunneiere mm som blir berørt

Planforslaget er behandlet tre ganger av bygningsrådet som -etter rådmannens mening - har vist stor vilje til å imøtekomme befolkningens ønsker. Det er - etter forholdene - forbausende få konflikter som ikke har funnet sin løsning.

2.0 Som det fremgår av saken har fylkesmannen fremmet innsigelse mot planen på følgende punkter:

1. Friområder og lekearealer

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Fylkesmannen har ikke fremmet konkrete forslag men har understreket behovet for grøntarealer og lekeplasser. Det foreliggende planforslag inneholder to større friarealer og seks lekeplasser og rådmannen forstår det slik at dette kan anses tilfredsstillende.

2. Hasselbestand på tomtene 10, 11, 17, 32 og 41-46

Fylkesmannen uttaler at bestanden - i størst mulig grad - bør bevares.

Tomtene er foreslått til boliger og rådmannen ser det som urealistisk å anta at alle trærne kan bevares. Ved bygningsrådets senere behandling av byggesakene bør det imidlertid være mulig å legge til rette for en rimelig grad av bevaring, i samarbeide med utbyggerne.

3. Landskapsmessige konsekvenser

Fylkesmannen anbefaler at tomtene 47-49 går ut av planen av hensyn til at disse tomtene er svært synlige i terrenget. Bygningsrådet har ikke etterkommet denne anbefalingen og har dessuten lagt inn flere tomter i området.

Rådmannen ville - for sin del - sett det som en fordel om fylkesmannens innsigelse på dette punkt ble etterkommet, i og med at såvel utbyggingen på de aktuelle tomtene som anlegg av den ovenfor liggende veg 3 kan innebære betydelige og skjemmende inngrep i det bratte - og meget synlige - terrenget.

4. Åroselva

Fylkesmannen peker på betydningen av Åroselva for fiske og rekreasjon og viktigheten av å opprettholde et bredt grøntbelte langs elva, også gjennom området O3 - tomten for renseanlegget.

Denne tomten er imidlertid forutsatt brukt til anlegg av kloakkrenseanlegget for Åros/Båtstø og betydelige investeringer er allerede foretatt med dette for øyet.

Reguleringsplanen forutsetter at bebyggelse ikke kommer nærmere elva enn ca 10 m, men rådmannen forutsetter at det i den videre planlegging av anlegget søkes oppnådd en større avstand der dette er mulig.

Etableringen av en grøntsone på ca 50 m (kfr fylkesmannens brev) vil imidlertid ikke kunne realiseres på en kort strekning nedstrøms av Åros bro.

3.0 Som det fremgår av kap 2.0 har rådmannen lagt vekt på å komme fylkesmannen i møte hva angår dennes innsigelser til

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

planen. Rådmannen finner grunn til å presisere dette, på bakgrunn av erfaringene fra tidligere saksbehandling.

I de tilfellene kommunen har vedtatt planer i konflikt med innsigelser fra "...fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt..." , har dette ført til at den kommunale egengodkjenning er blitt underkjent og til meget betydelige forsinkelser i gjennomføringen av planene.

I Miljøverndepartementets rundskriv T-7/86 om "Ikraftsetting av ny plan- og bygningslov" heter det bl a at: "...Når det foreligger innsigelser skal planen med tilhørende saksdokumenter sendes til fylkesmannen som i samarbeid med fylkeskommunen skal foreta mekling mellom kommunen og den statlige fagmyndighet som har reist innsigelser. Dersom det ikke kommer til enighet mellom kommunen og de berørte offentlige myndigheter skal arealdelen sendes Miljøverndepartementet til godkjenning....

Det har vist seg - i praksis - at denne prosedyren er meget tidkrevende.

4.0 I det foreliggende tilfellet vil rådmannen anbefale reguleringsforslaget godkjent og forutsetter at de justeringer som allerede er foretatt og de endringer rådmannen nå anbefaler vil avklare fylkesmnannens innsigelser.

Rådmannen vil imidlertid peke på at det ikke er fremmet noe budsjett eller tempoplan for gjennomføring av reguleringsplanen og heller ikke foreslått noen ansvarsfordeling mellom kommunale og private interesser hva angår gjennomføringen av planen.

Som kjent er kommunen bare pålagt å sanere avløpet fra området og det er ikke uten videre gitt at det er kommunen som skal stå ansvarlig for anlegg av vannledninger, veger, telenett mm i området.
Rådmannen forutsetter derfor at teknisk hovedutvalg tar disse spørsmål opp til avklaring med det første.

RÅDMANNENS ANBEFALING:

Formannskapet anbefaler det fremlagte reguleringsforslag godkjent slik det foreligger i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 1023/91, med unntak av at tomtene øst av veg 14 tas ut av planen i samsvar med innsigelsen fra fylkesmannen.
Det vises til Plan- og Bygningslovens pgr 27-2.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Forts. K-sak 24/91
Fort.F-70/91.

Teknisk hovedutvalg anmodes om å legge frem forslag til frem≡ driftsplan, ansvarsfordeling og budsjett for gjennomføring av reguleringsplanen

FORMANNSKAPETS VEDTAK:

Enstemmig vedtatt.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Kommunestyret anbefaler det fremlagte reguleringsforslag godkjent slik det foreligger i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 1023/91, med unntak av at tomtene øst av veg 14 tas ut av planen i samsvar med innsigelsen fra fylkesmannen. Det vises til Plan- og bygningslovens pgr. 27-2.

Teknisk hovedutvalg anmodes om å legge frem forslag til fremdriftsplan, ansvarsfordeling og budsjett for gjennomføring av reguleringsplanen.

Enstemmig vedtatt.

TEKN. ETAT
Arkivkode 504.590
Dato 29 APR. 1991
Saksboh. TOL Avd. IS.

Rett utskrift

Sendes med vedlegg teknisk sjef til behandling.

RØYKEN KOMMUNE, 24. april 1991

Harald Sundlo
spes.kons.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Asker kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/02453-2	Fredrik Harvik Thoresen	27.04.2023

Til: Utvalg for plan og byggesak

Fra: Kommunedirektøren

Vurdering av brev fra tiltakshaver mottatt 24. april 2023, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

1. Innledning

Det er mottatt supplerende merknader fra tiltakshaver 24. april 2023, som det er naturlig at kommunedirektøren svarer ut i forbindelse med klagebehandlingen.

Merknadene gir grunnlag for en endret innstilling fra kommunedirektørens side:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.

2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

   Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
   Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
   Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles
   Vilkår 4 for ferdigattest om detaljert beplantningsplan frafalles
   Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen»

4. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.

5. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må også fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.

2. Beplantningsplan

Det er satt følgende vilkår for ferdigattest i tillatelsen:
«4. Detaljert beplantningsplan må sendes inn. Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart. Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt».

Vilkåret er ikke tidligere påklaget, og opprinnelig klage er dermed utvidet.

I brev datert 4. november 2023 påklaget tiltakshaver vilkåret om at eiendommen skal beplantes med stedsegen vegetasjon. Vilkåret om detaljert beplantningsplan ble imidlertid ikke påklaget.

Klager anfører i brev datert 21. april 2023 at vilkåret om beplantningsplan klart nok er koblet sammen med kravet om stedsegen vegetasjon, og derfor bør dette vilkåret også frafalles.

Kommunedirektøren påpeker at kravet om beplantningsplan er todelt. Som det fremgår av vilkåret skal planen vise «*ny vegetasjon og det som søkes bevart».* Det er dermed ikke utelukkende knyttet opp til kravet om beplantning med stedsegen vegetasjon, men også kravet om at eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i den grad det er mulig. I tillegg er det slik at tiltakshaver sammen med søknad om tillatelse har vedlagt en beplantningsplan (tegning F3), og dette gir jo liten mening om den ikke også skal gjennomføres.

Kommunedirektøren er imidlertid enig med klageren i at kravet hovedsakelig er knyttet opp til vilkåret om stedsegen vegetasjon, og når først dette frafalles så er det også naturlig at kravet om beplantningsplan frafalles i sin helhet. Det er derfor grunnlag for å endre Kommunedirektørens innstilling i samsvar med dette.

3. Regulert offentlig vei

Tiltakshaver gjør et poeng ut av at det først i saksfremlegget er orientert om at den offentlige veien ikke er opparbeidet. Kommunedirektøren viser derfor til mangelsbrev sendt tiltakshaver 22. juni 2022 der følgende fremgår:
«Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering, og er ikke overtatt som kommunal vei. Før brukstillatelse for eiendommen må veien etableres i henhold til reguleringsplanen fram til og langs tomten jf. opparbeidelseskrav § 18-1 i pbl.»

Vilkårene er således en direkte oppfølging av de tilbakemeldingene som tidligere er gitt i saken.

Tiltakshaver uttaler også at han er kjent med at det er stilt vilkår om at veien blir opparbeidet i tidligere byggesak for gbnr. 250/264. Uttalelsen er imidlertid ikke nærmere dokumentert. Kommunedirektøren antar tiltakshaver sikter til tillatelse til nybygg gitt 21. august 2007 av tidligere Røyken kommune, som lyder:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om oppføring av 6- mannsbolig uten garasjer i Kjøyaveien 21, gnr.50 bnr.264, som vist på situasjonskart, plan-, snitt- og fasadetegninger, samt søknader om ansvarsrett for de omsøkte funksjoner. Alt stemplet *12.06.07*

Som det fremgår av vedtaket er det ikke her stilt krav om veiopparbeidelse.

Tiltakshaver ber også om en redegjørelse for hvordan eldre byggesaker langs veien er håndtert. Ut ifra kapasitetshensyn har ikke kommunen mulighet til å etterkomme dette ønsket. Kommunedirektøren understreker at krav til veiopparbeidelse må vurderes konkret og tidsnært ut ifra planlagte byggetiltak. Det er nå planlagt ca.15 nye boenheter i Kjøyafaret, og krav om veiopparbeidelse som er satt må ses i lys av dette. Videre er det slik at de aktuelle tiltakshaverne er representert av samme søker, Fox Property, og det bør derfor være fullt mulig å samarbeide om veiopparbeidelsen for de ulike tiltakshaverne, slik at det også blir flere å fordele kostnadene på. Utover dette finnes det også refusjonsregler i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Sendes per e-post til:

postmottak@asker.kommune.no

Oslo, 21. april 2023

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P1978/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 38 – Supplerende merknader til saksfremlegg

1. Innledning

Det vises til kommunens saksfremlegg i forkant av møtet i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023.

I saksfremlegget fremkommer det at kommunedirektøren har innstilt på at klagen fra tiltakshaver tas delvis til følge, i den forstand at flere av de påklagede vilkårene frafalles. Vi vil understreke at det fra tiltakshavers perspektiv er svært positivt at kommunen nå innstiller på å etterkomme klagen, da dette vil forhindre at byggesaken bindes opp i ytterligere langtekkelige klagerunder.

Vi vil like fullt, på vegne av tiltakshaver, knytte noen korte merknader til saksfremlegget da det på enkelte punkter fremdeles er uavklarte forhold.

Vi understreker at disse forholdene må håndteres ved kommunens nåværende klagehåndtering, da det fremstår formålsløst å gjennomføre en klagerunde knyttet til eksempelvis vilkåret om veianlegget. Dette da tiltakshavers grunnlag for klagen på dette punkt primært er begrunnet i et ønske om at kommunen avklarer rammene og omfanget til vilkåret.

2. Merknad til beplantningsplan

Vi tolker saksfremlegget dithen at vilkåret om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles. Like fullt ser det ut til at kommunen opprettholder vilkåret om beplantningsplan, som klart nok var koblet til vilkåret om beplantning med stedegen vegetasjon. Vi viser til saksfremlegget og kommunedirektørens forslag til vedtak:

> *«Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»*

Vi antar dette er en skrivefeil og at «beplantningsplanen» også skal tas ut av formuleringen av vilkår nr. 5 slik at vilkåret lyder:

> *«Alle utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.»*

Vi viser til vårt brev av 9. november 2022, pkt. 4, der vi redegjør for at kommunen ikke har noe hjemmelsgrunnlag for å stille vilkår om beplantningsplan. Hjemmelsgrunnlag for et slikt vilkår måtte vært i plangrunnlaget, og det er som tidligere påpekt ingen hjemler for et slikt vilkår.

Det er naturlig å bemerke at et vilkår om at opparbeidelsen skal være «iht. beplantningsplan» i praksis er innholdsløst dersom kommunen vedtar det foreliggende forslaget. Bakgrunnen er at beplantningsplanen i den opprinnelige tillatelsen kun var en konsekvens av kravet om beplantning med stedegen vegetasjon, ref. vilkår nr. 4, samt første kulepunkt. Da dette vilkåret frafalles er det ikke lenger noen resterende krav til en beplantningsplan.

Det vises igjen til kommunens argumentasjon for å pålegge vilkåret, som i sin helhet var begrunnet i en tolkning av kommuneplanen § 16.1 (1) og et premiss fra kommunen om at tiltaket ville føre til et «kunstig landskap». Som påpekt, og som kommunen nå har sagt seg enig i, er dette ikke tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for å oppstille et slikt vilkår.

For å unngå unødvendig forvirring på et senere tidspunkt bes det om at kommunen også justerer formuleringen av vilkår nr. 5 i saksfremlegget, slik at «beplantningsplan» i sin helhet tas ut av vilkåret.

3. Krav om veiopparbeidelse – tidligere praksis og refusjon

Tiltakshaver konstaterer at kommunen først nå i saksfremlegget orienterer om at den offentlige veien ikke er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Slik det er påpekt i tidligere brev til kommunen stusser vi på denne konklusjonen, ettersom vi er kjent med at vilkår om opparbeidelse av den offentlige regulerte veien er stilt som vilkår i tidligere byggesak, av de vi kjenner til vises det til byggesak på gbnr. 250/264. Vi konstaterer samtidig at det hverken er gitt dispensasjon fra opparbeidelseskravet eller tinglyst noen midlertidighetserklæring på eiendommen.

Dette underbygger tiltakshavers frykt for at kommunen har hatt en inkonsekvent praksis som nå kan få konsekvenser for tiltakshaver.

Det bes derfor om en redegjørelse fra kommunen om alle tiltak tilstøtende veiarealene som nå kreves opparbeidet i inneværende byggesak, som har fått byggetillatelse som aktualiserer kravene etter pbl. § 18-1, eller tidligere pbl. § 67 (1) bokstav a. Det bes om at det dokumenteres henholdsvis dispensasjoner og/eller midlertidighetserklæringer tinglyst på eiendommene.

Bakgrunnen for dette er vedtak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken i sak 2010/21489-5. Det gjengis fra lovkommentaren (Karnov) til § 18-6:

> *«Det er lagt til grunn av blant annet Statsforvalteren i Oslo og Viken (sak 2010/21489-5) at det er en forutsetning for refusjonsplikt at opparbeidelsesplikten hefter ved eiendommen som en grunnbyrde, enten ved at samme eier har fått midlertidig dispensasjon eller ved at*

eiendommen er påheftet en erklæring. Dette syns også å være i tråd med vanlig praksis hos kommunene.»

Det bemerkes at vi rent juridisk stiller spørsmålstegn ved gyldigheten av dette vedtaket. For den eventualitet at vilkåret og praksisen er gyldig, innebærer denne lovforståelsen at eiendommer som ikke har fått midlertidig dispensasjon (uten å ha skiftet hjemmelshaver) eller fått tinglyst erklæring om utsatt plikt (jf. § 18-1 (3)), ikke kan avkreves refusjon.

Dette aktualiserer igjen tiltakshavers frykt for forskjellsbehandling og at enkelte grunneiere nå kan være «gratispassasjerer» ifbm. en eventuell opparbeidelse av veien. Dette innebærer da også en betydelig forskjellsbehandling av grunneierne.

Vi ber derfor igjen om en redegjørelse som beskrevet ovenfor, samt en konkret tilbakemelding på hvordan dette er håndtert i forhold til gbnr. 250/264.

Vi mener disse avklaringer bør innhentes før kommunen behandler klagen på dette vilkåret. Dette for å unngå unødvendige klageprosesser på forhold som egentlig ønskes avklart og nærmere avgrenset i dialog med kommunen.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05340-1

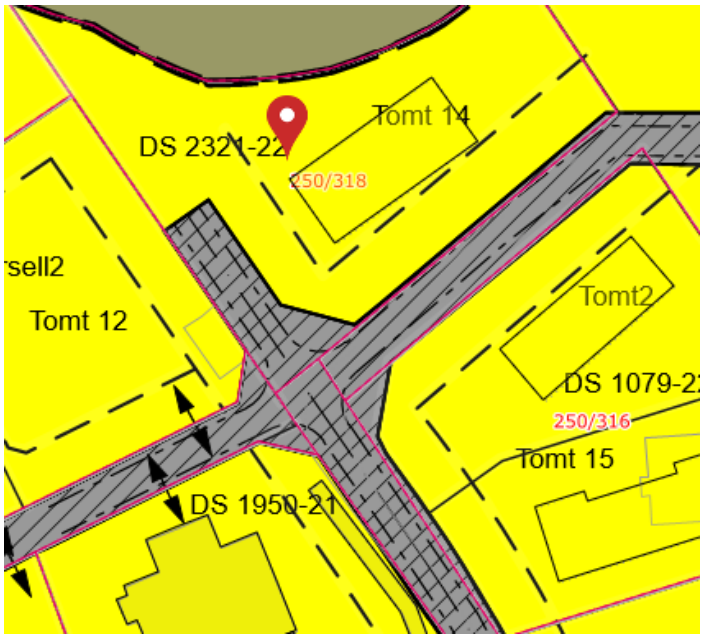
Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023
Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023

Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg tomannsbolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 12. desember 2022. Det er i vedtaket satt vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1. Vilkåret er påklaget av tiltakshaver i e-post 12. desember 2022. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vilkåret om veiopparbeidelse.

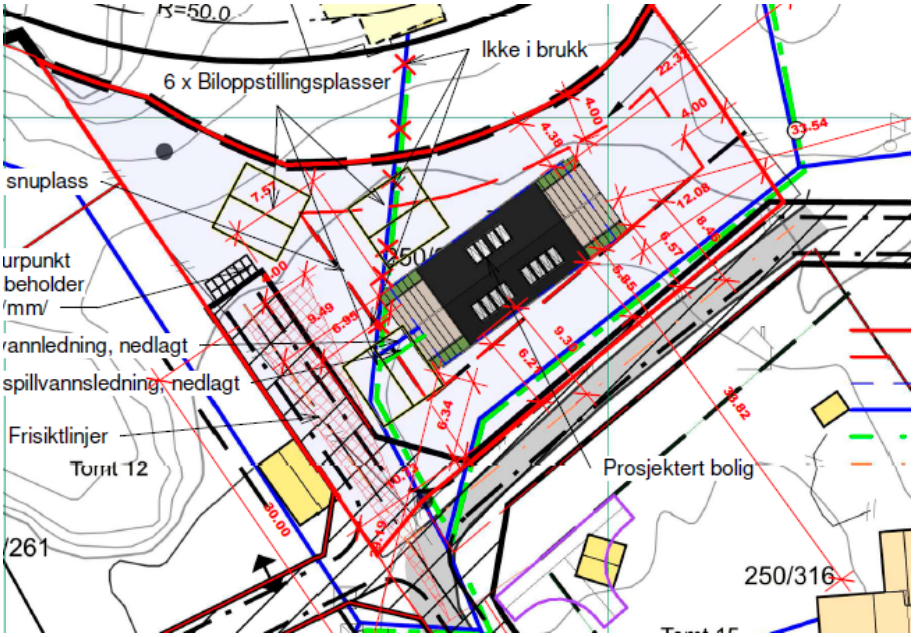
Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagen fra tiltakshaver til følge. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeiding av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

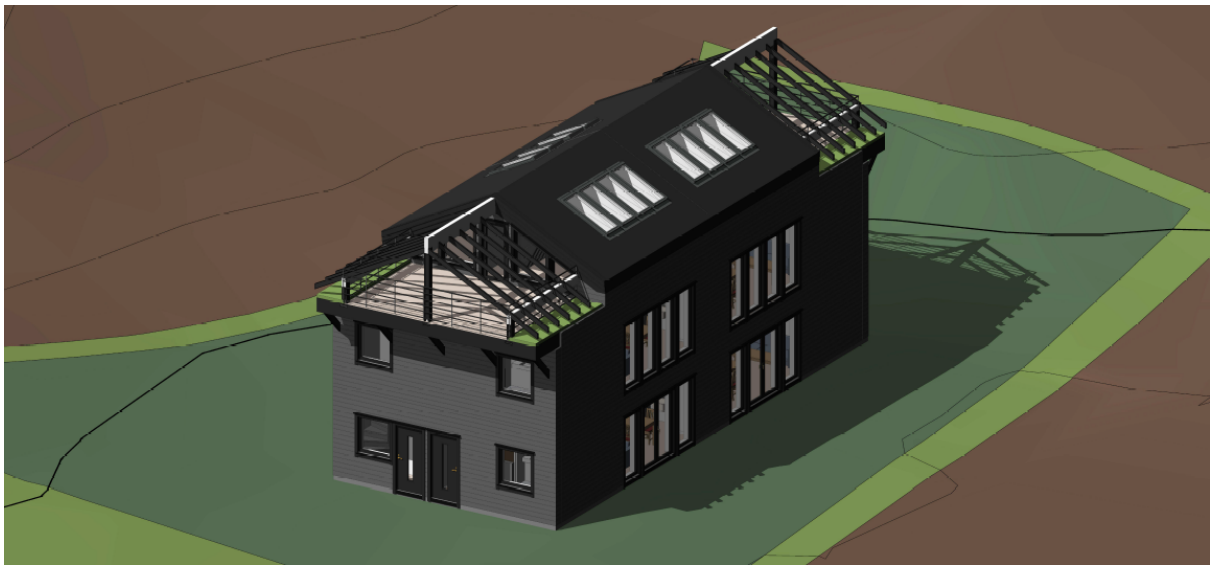
På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 12. desember 2022, og at klagen sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av tomannsbolig med to sekundærleiligheter.
Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling

12. desember 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2683:

«Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. *Søknad om sanitærmelding må være godkjent av avdeling for Vann- og Vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2*
2. *Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt.*
3. *Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.*
4. *Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.*

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. *Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.*
    - *Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.*
    - *Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.*
    - *Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.*
2. *Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.*
    - *Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.*
3. *Tinglyst refusjonskrav på 250/318 må være innbetalt.»*

5. Klagens innhold

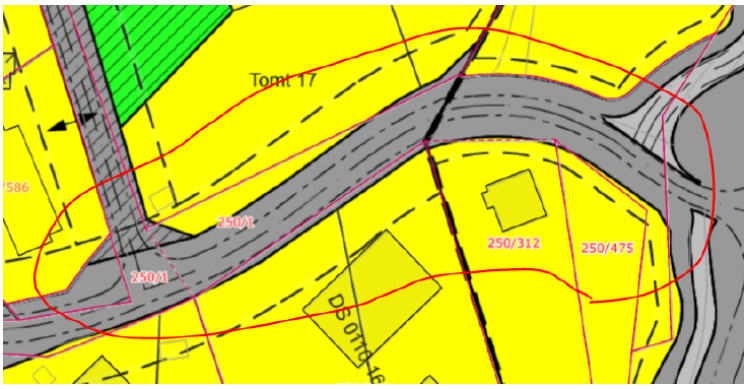
Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i epost 12. desember 2022. Det er i tillegg mottatt etterfølgende brev datert 7. og 21. februar 2023. Klager anfører i hovedsak:

- Det er uklart hva som menes med «overtakelse»
- Det er uklart hvilke arealer det er tale om
- Klager har innsigelser til at arealet skal overføres vederlagsfritt
- Veien er allerede opparbeidet i forbindelse med tidligere byggesaker

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeiding av offentlig vei er påklaget. Den aktuelle strekningen fremkommer nedenfor:



Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Dette er også formidlet til ansvarlig søker i bl.a. brev datert 8. juni 2022 (vedlagt). Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder klagerens anførsel om at veien er opparbeidet i forbindelse med eldre byggesaker, viser kommunen til at det er dagens situasjon som er avgjørende. Veien er ikke opparbeidet etter reguleringsplanen, og er heller ikke overdratt til kommunen.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen pbl. § 18-1 5. ledd *«tilfaller da kommunen uten vederlag»*. Hva som ligger i overtakelse er tidligere svart ut i brev 22. desember 2022, der kommunen uttaler at overtakelse refererer seg til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunen har tidligere svart ut dette i brev datert 22. desember 2022 og 9. februar 2023 (vedlagt). Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Bygging av vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser at vilkåret om veiopparbeidelse må opprettholdes.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vilkåret.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 12.12.2022
klage 12.12.2022 med etterfølgende brev
svar på spørsmål om vilkår
brev fra kommunen 09.02.2023
søknad om rammetillatelse 15.11.2022
erklæring ansvarsrett
plankart
reguleringsbestemmelser åros nordre
brev 08.06.2022

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05340

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23

Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 45/23

Behandling

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05340

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23
2 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	50/23

Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 50/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/4047	GBNR 250/318 L36385/22	12.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4047

Delegasjonssak: 22/2683

250/318 Rammetillatelse - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42
Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 09.10.2022. Saken var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Søknad om sanitærmelding må være godkjent av avdeling for Vann- og Vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
2. **Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt.**
3. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
4. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
   - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
   - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
   - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**
2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**

- **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Tinglyst refusjonskrav på 250/318 må være innbetalt.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om oppføring av tomannsbolig med til sammen to sekundærenheter. Sekundærleilighetene har bruksareal på 58,2 m^2 pr enhet og hovedboenhetene har bruksareal på 77,64 m^2 pr. enhet.

Det er tidligere søkt om og godkjent rammetillatelse for enebolig med to sekundær på eiendommen.

Det er den 08.11.22 godkjent en mindre reguleringsendring av 20 m^2 fra felles avkjørsel til boligareal på eiendommen

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	139,5 m^2
BYA biloppstillingsplasser x 6 stykk	108 m^2
BYA totalt for eiendommen	247,5 m^2
BRA 1. etasje	121,6 m^2
BRA 2. etasje	121,56 m^2
BRA loft	28,52 m^2
BRA totalt	271,68m^2
BRA åpent areal	12 m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Uttalelse fra Avdeling for vann- og vannmiljø i Asker Kommune:

Vedr. slokkevann

> «Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100 m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei. Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Ved installasjon av sprinkelanlegg i boligen skal dette fremkomme i sanitærsøknaden.»

Vedr. sanitærmelding

«Sanitærmeldingen er mangelfull. Det redegjøres for om den gamle eiendommen som ligger der skal fortsette å være
Tilkoblet. Det nye boligbygget blir mye større og ledningsnettet også, det må derfor foreligge et tinglyst underskrevet dokument fra
de andre eierene av det private anlegget.»

Uttalelse fra samferdselsavdelingen i Asker Kommune:

«Det er høyt fokus på trafikksikkerheten for skolebarna og barnehagebarna i området. Da avkjørsel til barnehagen ble bygget, mottok vi mange klager fra naboer og velforening. Utbygger må belage seg på å sikre at anleggstrafikken ikke blir kjørende i tiden før og etter skolestart/skoleslutt.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet 24.06.2022, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra nabo som er hjemmelshaver på eiendom 250/319. Nabo protesterer på at bygget får 3 etasjer og at det skal være småhusbebyggelse etter normen som er vedtatt.

Kommunedirektørens vurdering
Angående nabomerknad:
I kommuneplanen § 2.3 heter det blant annet «[d]er reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b)».

I Statsforvalters omgjøring av eget vedtak for sak 20/5557, eiendom 250/238 datert 09.06.2022 står det;

«Utrykket småhusbebyggelse er ikke legaldefinert og forståelsen av begrepet må som utgangspunkt bero på en tolkning av planen.
Når kommuneplanen har presisert hva som skal anses som villamessig karakter, må terskelen i det minste være høy for å komme til et annet resultat. Spesielt med et så skjønnspreget uttrykk som «villamessig». Noe annet ville vært lite forutsigbart og neppe i tråd med legalitetsprinsippet...»

Det er utført en mindre reguleringsendring på eiendommen slik at tomannsboligen oppfyller krav til minste tomteareal på 1000 m2. Tiltaket anses som en tomannsbolig med to sekundærleiligheter. Loftet regnes ikke med i etasjeantallet da bruksarealet ikke er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. Det vises her til bygningsforskriften som gjaldt på planens vedtakstidspunkt, 18.04.1991.

Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/4047. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se eget vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til;
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Kopi:
Tore Leif Hansen, Elisabeth Grannemans vei 14

Fra: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Sendt: 12. desember 2022 20:48
Til: Malvin Bjorøy; Postmottak Asker kommune
Kopi: Knut Mikkel Olsen; Elvis e
Emne: sak: 22/4047 - Klage på vilkår i rammetillatelse - må prioriteres avklart snarest mulig da jordskifte sak er krevd på bakgrunn av avvikende vilkår i øvrige rammetillatelser vedrørende overføring av grunn til kommunen

Viser til rammetillatelse datert 12.12.22

Hei Leder bes prioritere dette eller oversendt juridisk 2 instans snarest mulig, det må prioriteres avklaring snarest mulig da jordskifte sak er krevd på bakgrunn av avvikende vilkår i øvrige rammetillatelser vedrørende overføring av grunn til kommunen.

Følgende vilkår påklages:
«Vilkår for å kunne gi brukstillatelse: 1.. —Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse»

Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «*overtakelse».*
Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene. Det er samtidig viktig å understreke at ettersom det i flere av rammetillatelsene på naboeiendommene ikke er stilt tilsvarende vilkår, vil vilkåret i realiteten fort bli umulig for tiltakshaver å oppfylle, all den tid ordlyden ikke er avgrenset. Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre.

Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken.

I den anledning vil vi også komme tilbake til øvrige merknader til vilkåret. Det påpekes at veien skal opparbeides iht. reguleringsplanen, men at den skal forbli en privat vei videre, og vilkåret om overføring til kommunen for en vei som ikke i denne omgang ikke er ønsket overdratt til kommunen framstår som urettmessig og hjemmel løst uten å tjene noe formål eller mening.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles/omgjort og besvart, sli kat ytterligere kommentarer til hva vilkåret egentlig omhandler kan tas rettslig stilling til, hvis det kun gjelder regulert veg areal på den gjeldende tomt, des dette opplyst omgående, da jordskiftesak er krevd, på bakgrunn av vilkårene i de øvrige byggesakene som ikke har vilkår om *«overføring av grunn til kommunen»*

Med vennlig hilsen

Slawomir Kazimierz Bialkowski

Senior arkitekt

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 93 993 554
E-post: arkitekt@foxproperty.no
Hjemmeside: www.foxproperty.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

Oslo, 21. februar 2023

post@asker.kommune.no
jeanette.bang@asker.kommune.no

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 30, 38, 42, 46 – Avklaring av vilkår

Det vises til kommunens brev av 9. februar.

I brevet vises det til tidligere brev gitt i sak S22/4047, der kommunen svarer ut spørsmålet om overtakelse og hvilken del av veien som skal opparbeides. Brevet er datert 22.12.2022. I deres brev av 9. februar besvarer dere imidlertid ikke de konkrete spørsmål som ble reist i e-post av 19. januar 2023, som ble sendt direkte til saksbehandler.

Med det utgangspunkt er det flere spørsmål som står ubesvart:

1. Kommunen er bedt om å kommentere at vilkår om opparbeidelse av den aktuelle veistrekningen allerede er stilt i byggesak for gbnr. 250/264 og 250/248. Fra tiltakshavers perspektiv legges det til grunn at opparbeidelsen fant sted ifbm. disse byggesakene, da også flyfoto synes å indikere at det har skjedd en opparbeidelse av veien i dette tidsrommet. Dersom vilkåret allerede er oppfylt i en tidligere byggesak legger vi til grunn at det vil frafalles i inneværende sak.
2. Overskjøting av offentlig regulert grunn må avklares/besvares med utgangspunkt i vedlagte arealkart. Det vises til vedlegg. Det forutsettes samtidig at kommunen tar til behandling innsigelsene knyttet til kommunens hjemmelsgrunnlag. Saken har nå ligget til behandling i svært lang tid.
3. I hvilket omfang den felles adkomstvei skal opparbeides må avklares geografisk og konkret i kart. Av særlig betydning er i hvilken grad gbnr. 250/319 blir berørt av vilkåret om opparbeidelse frem til og langs med tomten for gbnr. 250/318. Vi ber om en bekreftelse på hvorvidt vilkåret er oppfylt ved opparbeidelse frem til gbnr. 250/318. En opparbeidelse av adkomstvei videre inn på 250/319 går utenfor bnr. 318 sine tomtegrenser, og antas ikke forutsatt i vilkåret.

Vi bemerker at vi har forståelse for at de ulike klagene i de tilgrensende sakene kan skape uklare grenselinjer. Det bemerkes at ovennevnte problemstilling gjelder eiendommene i Kjøyafaret 30, 38, 42 og 46. Samtidig vil vi understreke at problemstillingene i hovedsak er identiske i de ulike sakene, men at deler av uklarheten er knyttet til at vilkårene er gitt ulik utforming og ordlyd i de ulike tillatelsene.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Det bes igjen om at kommunen ser mer enhetlig på sakskomplekset når spørsmålene svares ut.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 7. februar 2023

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret – Status i saker

Det vises til klager i saksnummer S22/1332, S22/828, S22/4047, S22/2059 og S22/2458.

I e-post av 23. november ble det fremsatt krav om kostnadsdekning etter fvl. § 36 som følge av kommunens omgjøring av vilkår i sak S22/828. Vi har fremdeles ikke mottatt noen tilbakemelding på brevet, eller kravet om kostnadsdekning.

Bilag 1: Brev datert 23.11.2022.

Samtidig registrerer vi at sak S22/1332 fremdeles ikke er behandlet i kommunen, på tross av at det er fattet vedtak om omgjøring i sak S22/828, der deler av problemstillingene er identiske.

Vi viser samtidig til e-post av 19. januar d.å. fra Knut Mikkel Olsen der det reises flere spørsmål og behov for avklaringer knyttet til vilkår stilt i ulike rammetillatelser. Dette dels begrunnet i en oppstartet jordskiftesak der det er nødvendig å raskt få avklart sakens rammer.

Vi ber om at kommunen følger opp sakene mer aktivt samt ser de mer i sammenheng, slik vi har oppfordret til i våre tidligere brev. De pågående prosjekter i Kjøyafaret har i stor grad behov for de samme avklaringene, og disse må komme raskt for å ikke hindre videre fremdrift i de igangsatte prosessene. Hva gjelder sak S22/1332 bør det være en kurant sak å få omgjort vedtaket, da det ene vilkåret som kreves omgjort er identisk med det som ble omgjort i sak S22/828.

Det bes om en rask tilbakemelding og oppfølging.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Bilag 1

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 23. november 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/828	P3284/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 42 – Krav om dekning av sakskostnader etter omgjøring

Det vises til vårt brev datert 9. november der det fremsettes supplerende merknader til klage på vilkår om lekeplass i rammetillatelsen til Kjøyafaret 42. I etterkant av brevet har vi fått oversendt saksprotokoll der kommunen har besluttet at klagen på vilkåret tas til følge, da konkret at kravet om leke areal frafalles.

Det er svært positivt at kommunen har snudd og selv valgt å omgjøre sitt eget vedtak. Dette særlig da byggesakene i Kjøyafaret har vært belastet med usedvanlig omfattende klageprosesser.

Etter det vi har fått opplyst vil det endelige vedtaket først fattes ved en senere anledning, men vi forstår det samtidig slik at det nye vedtaket nå formelt er fattet. Vi velger derfor å fremsette krav om dekning av sakskostnader allerede nå, for å unngå unødvendige diskusjoner om at tre ukers fristen er utløpt.

Vi ble engasjert av tiltakshaver, som sammen med tiltakshaver i Kjøyafaret 38 ønsket å påklage vilkår i tillatelsen. For tiltakshaver i Kjøyafaret 42 har det kun vært utført arbeid knyttet til det aktuelle vilkåret kommunen nå har frafalt, dvs. vilkåret om opparbeidelse av leke areal. Vi viser til vårt brev med supplerende merknader til klagen.

Vårt arbeid i saken ble utført i tidsrommet 26.10 til og med 01.11. Det bemerkes at vi ble engasjert og hadde innledende samtaler med tiltakshaver og hans rådgiver i starten av august, men dette er det ikke ført timer for.

Grunnet et ønske om å samkjøre alle de tre klagene fordelt med henholdsvis to klager/omgjøringsbegjæringer i Kjøyafaret 38, og da denne klagen knyttet til Kjøyafaret 42, ble begjæringene ikke innsendt før 10. november.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Til utarbeidelsen av dette brevet med supplerende merknader medgikk 7,75 timer arbeid, med en timesats på kr 2 900,- eks. mva. Totalt kr 22 475,- eks. mva. Kostnadene kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 28 093,75,- inkl. mva.

Bilag 1: Timeliste advokat Gudesen.

I tillegg har tiltakshaver hatt kostnader til bistand i klagesaken fra Fox Property AS. I faktura fra selskapet datert 21.11.2022, fremkommer at det er benyttet to timer til gjennomgang og vurdering av vilkår i vedtaket 03.07.2022, videre er det benyttet henholdsvis 7 timer konkret knyttet til vilkåret om lekeareal 06.07.2022, og videre to timer til gjennomgang av foreløpige tilbakemeldinger fra kommunen, samt dialog med tiltakshaver og undertegnede. Totalt er det tale om to timer.

Etter avklaringer med Fox Property AS er det orientert om at hovedvekten av arbeidet har vært fokusert på vilkåret om lekeplass, og dette arbeidet har vært direkte relevant for det videre arbeid utført av undertegnede. Med det utgangspunkt nedjusteres timeføringen 03.07.2022 til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42, og tilsvarende for timeføringen 11.08.2022, reduseres denne til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42.

Det fører til en tidsbruk på totalt 9 timer til en timesats på kr 1 490,- eks. mva. Totalt kr 13 410,- eks. mva.

Bilag 2: Faktura fra Fox Property AS, datert 21.11.2022.

Det bes derfor om dekning av totalt kr 35 885,- eks. mva. i direkte kostnader tiltakshaver har hatt for å få omgjort vedtaket. Beløpet kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 44 856,25,-.

For ordens skyld bemerker vi at nødvendighetsvilkåret i forvaltningsloven § 36 ikke åpner for noen vurdering av om det konkrete arbeidet har ført til omgjøringen av vedtaket, hvilket det kan være rom for å diskutere i denne saken der det virker som kommunen har snudd i saken før brevet fra undertegnede ble innsendt.

Det vises til SOMB-2019-5140:

> *«Den nærmere vurderingen av om utgiftene var nødvendige skal altså skje med utgangspunkt i velforeningens oppfatning av situasjonen. Slik kravet er fremmet, gjelder det utgifter velforeningen har hatt for å påklage den statlige reguleringsplanen til ombudsmannen. Sett fra medlemmene i velforeningens ståsted må det på bakgrunn av sakens kompleksitet og spesielle art ha fremstått som nødvendig å pådra seg utgifter blant annet til advokat/arkitekt for å avklare hvordan departementets vedtak kunne og burde angripes.»*

Uttalelsen kom med bakgrunn i departementets synspunkt om at de pådratte kostnadene ikke hadde ført til at vedtaket ble omgjort, og således ikke objektivt hadde vært nødvendige. Det er imidlertid en feil vurdering slik det ble påpekt, utgangspunktet er hvilke kostnader det er rimelig for tiltakshaver å pådra seg i denne saken.

Ettersom saken gjelder et ugyldig vilkår ved en tillatelse, anser vi det klart at kostnadene som er pådratt har vært rimelige, dette forsterkes også at vilkåret er stilt i flere andre tillatelser i samme nabolag, og undertegnede har vært engasjert for å påklage vilkårene på vegne av flere tiltakshavere. Samkjøringen av sakene har primært vært gjort av hensyn til å tilrettelegge for at kommunen kunne samkjøre de ulike klagesakene/omgjøringsbegjæringene.
For ordens skyld bemerker vi også at tiltakshaver har pådratt seg ytterligere kostnader til advokatbistand for å vurdere alternativer i form av jordskifte, dersom kommunen ikke ville omgjøre vilkårene. Disse kostnadene anser vi imidlertid ikke som omfattet av nødvendighetskriteriet og har derfor ikke fremsatt kostnadskrav knyttet til dette.

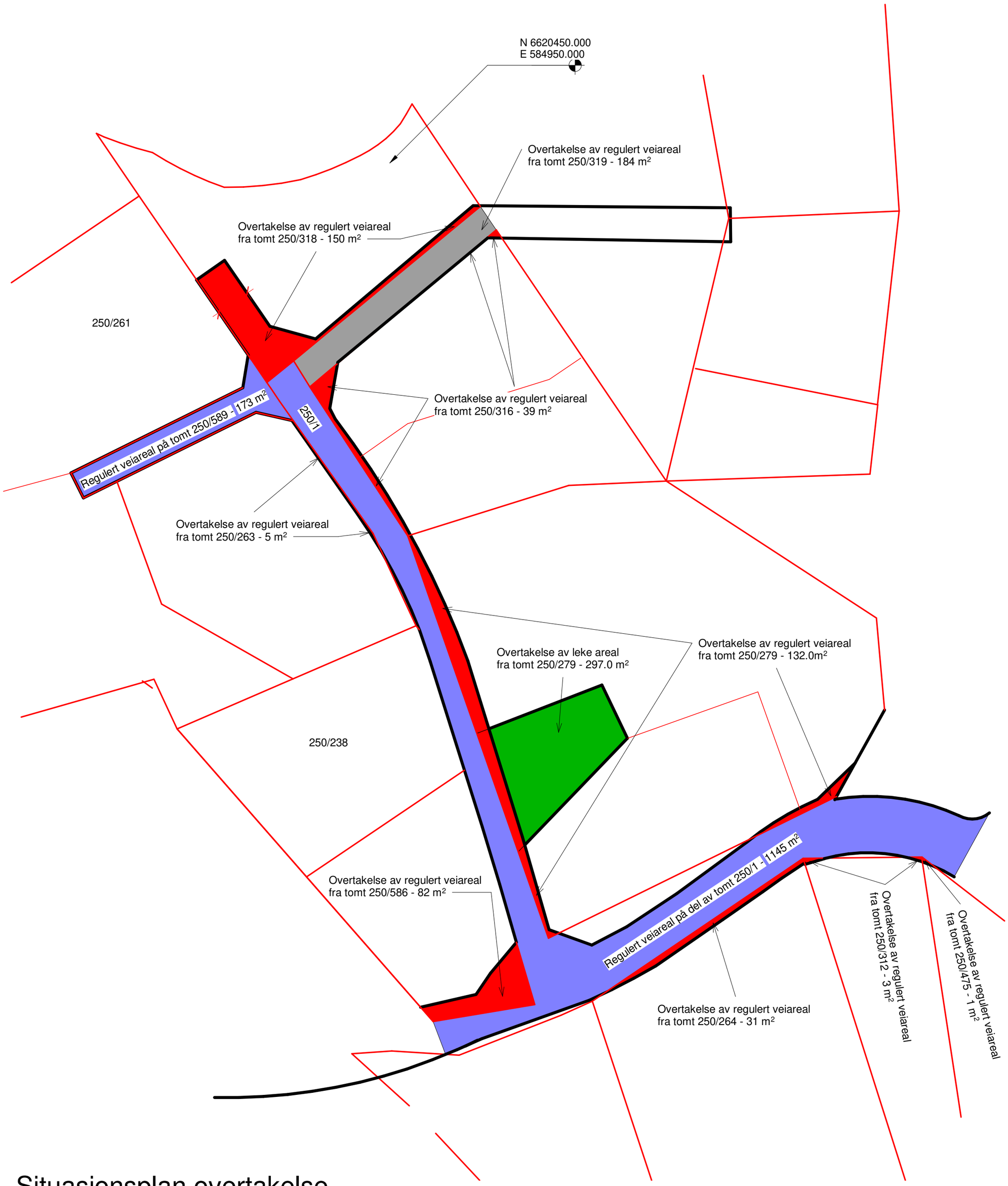
Det bes om at totalbeløpet på kr 44 856,25,-, utbetales til vår klientkonto, kontonummer 9046.12.30503. Innbetalingen bes merket «P3284».

Dersom dere har spørsmål til ovennevnte, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Situasjonsplan overtakelse av regulert veiareal

1 : 500

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS: Kjøyafaret, 3474 Åros

G.nr/B.nr

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan overtakelse av regulert veiareal

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 500

PROSJEKT: **Arealregnskap for regulert vei og leke areal**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	20.01.2023	MN	003/060	**D 2**

20.01.2023 01:04:10

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

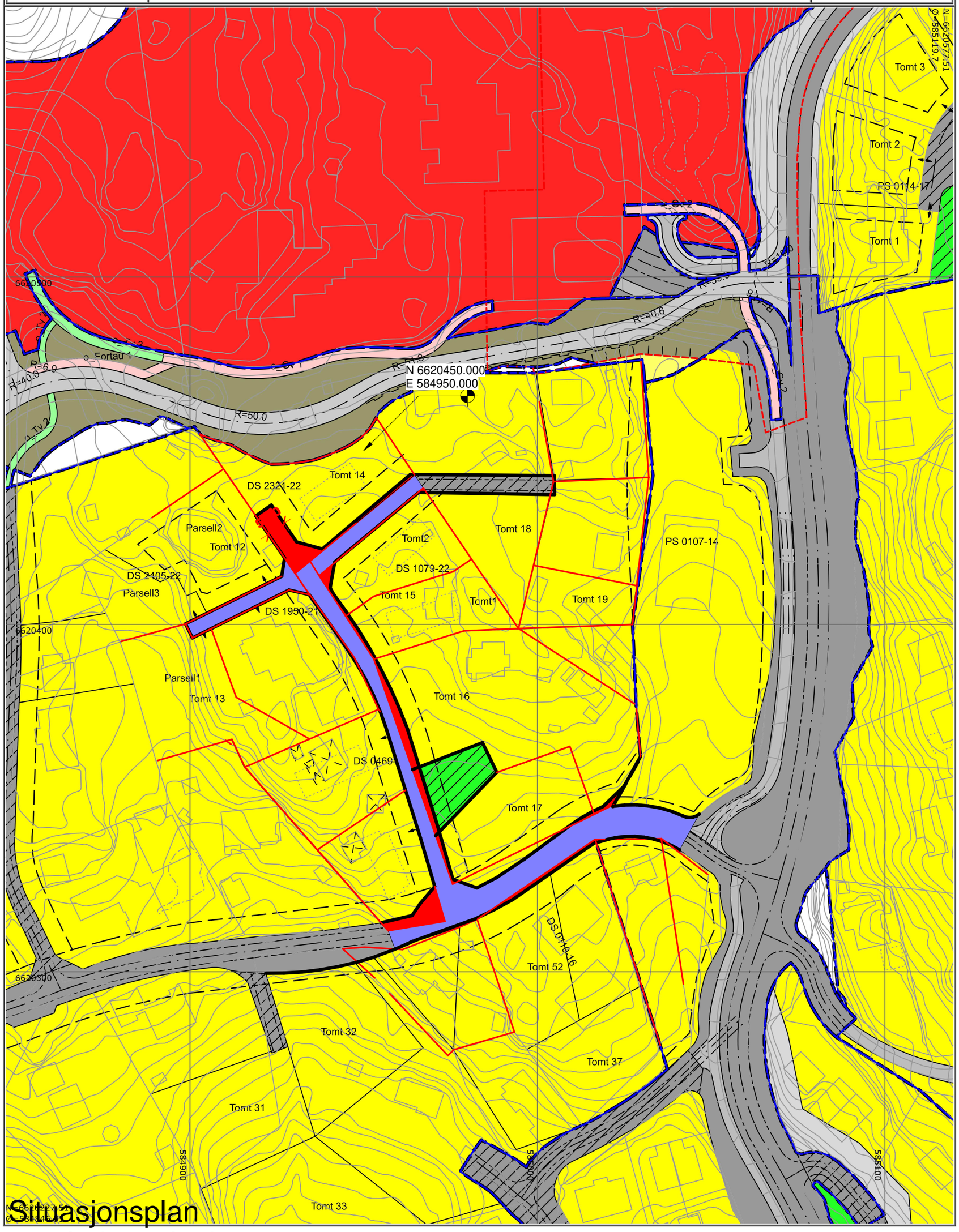
19.01.2023, 11:45 Utskrift

ASKER KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Målestokk 1:1000



Situasjonsplan

1 reguleringsplankart

1 : 1000

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/318	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan reguleringsplankart			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 1000
PROSJEKT: **Arealregnskap for regulert vei og leke areal**				
ARKITEKT:	DATO: 01.02.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 003/060	TEGN.NR: **D 3**

20.01.2023 01:04:11

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S**22/4047**	**GBNR 250/318** L**37612/22**	**22.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4047**.

250/318 Svar på spørsmål om vilkår - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi visert til mottatt henvendelse hvor det bes om en tilbakemelding på spørsmål til vilkår satt i rammetillatelse for tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter.

Henvendelse fra søker

> *«Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene.»*

Svar på henvendelse

Vedrørende «*overtakelse*»
Overtakelse i vilkåret refererer til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Hvilken del av veien skal opparbeides?
Det er tale om opparbeidelse av offentlig regulert vei fra avkjøring fra Astrid Skares vei til innkjøringen til privat regulert felles avkjørsel, markert i rødt i kart under.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FHARVIKT S**22/1332**	**GBNR 250/238** L**3772/23**	**09.02.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/1332**.

250/586 (tidl. 250/238) - Kjøyafaret 38 - Vedrørende vilkår etter pbl. § 18-1

Asker kommune viser til klage datert 13.10.2022 og 09.11.2022 vedrørende vilkår i tillatelse 22.09.2022 om opparbeidelse av offentlig regulert vei, jf. pbl. § 18-1.

Du ber i klagen om at vilkåret klargjøres nærmere. Tilsvarende vilkår er bl.a. satt i byggesak for Kjøyafaret 42, og kommunen har i den saken klargjort nærmere hva som ligger i vilkåret. Redegjørelsen følger vedlagt. Vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 38 må forstås på samme måte som vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 42.

Hjemmel for vilkåret er pbl. § 18-1. Det fremkommer direkte av bestemmelsen at veianlegg/grunn skal opparbeides og overdras vederlagsfritt til kommunen når det er ferdig. Det avholdes da en overtakelsesforretning. Veien skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og kommunens veinorm.

Dersom dere ønsker å opprettholde klagen over dette vilkåret ber vi om en tilbakemelding om dette, sammen med eventuelle ytterligere klageanførsler, innen tre uker.

Med vennlig hilsen

Fredrik Harvik Thoresen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Dalan Advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 OSLO

Kopi:
Asker og Bærum Boligutvikling AS, co/Fox Property AS, 1385 ASKER
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S**22/4047**	**GBNR 250/318** L**37612/22**	**22.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4047**.

250/318 Svar på spørsmål om vilkår - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi visert til mottatt henvendelse hvor det bes om en tilbakemelding på spørsmål til vilkår satt i rammetillatelse for tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter.

Henvendelse fra søker

> *«Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene.»*

Svar på henvendelse

Vedrørende «*overtakelse*»
Overtakelse i vilkåret refererer til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Hvilken del av veien skal opparbeides?
Det er tale om opparbeidelse av offentlig regulert vei fra avkjøring fra Astrid Skares vei til innkjøringen til privat regulert felles avkjørsel, markert i rødt i kart under.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Fra: Mette Berg-Jensen
Sendt: 15. november 2022 08:38
Til: Postmottak Asker kommune
Emne: VS: 22/3648 / tidligere byggesak sak: 22/828 - Anmodning om behandling av søknad om rammetillatelse og opprettelse av nytt saks nr. for ny rammetillatelse i byggesaken
Vedlegg: 250_318 Godkjent søknad om mindre reguleringsendring av 20 m2 veiareal til boligareal.pdf; Kart datert 07.11.pdf; Gbnr. 250/318 - Søknad om "mindre" reguleringsendring av 20 m2 veg areal til bolig areal og søknad om rammetillatelse jf. Pbl. § 12-15

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei,

Har dere anledning til å opprette en sak med tittel; Rammesøknad - Tomannsbolig med to sekundærleiligheter?
Saken kan settes på meg: Mbergjen

På forhånd takk.

/Mette

Fra: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Sendt: 9. november 2022 00:08
Til: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>; Mette Berg-Jensen <Mette.Berg-Jensen@asker.kommune.no>
Kopi: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Emne: Sak: 22/3648 / tidligere byggesak sak: 22/828 - Anmodning om behandling av søknad om rammetillatelse og opprettelse av nytt saks nr. for ny rammetillatelse i byggesaken

Hei Asker Kommune

Viser til innsendt søknad 09.10.22 om tomannsbolig med sekundærboliger og reguleringsendring med anmodning om behandling jf. Pbl. § 12-15.Reg endringen har sak: 22/3648 og det anmodes om at byggesaken registreres i eget separat saks nr. der innsendelse 09.10.2022 dobbelt arkiveres på bygge sak sitt saks nr.

Viser til tidligere anmodning i innsendelse 09.10.22:
Med bakgrunn i at tiltakshaver har tapt 3 måneder på avslag på byggesaken med dispensasjon anmodes det på det høfligste at kommunen vurderer å behandle reguleringsendring og byggesaken samtidig jf. Pbl. § 12-15.

Derfor vedlegges søknad om rammetillatelse, i samme søknad som søknad om reguleringsendring da pbl. § 12-15 åpner opp for denne rettslige adgang til å behandle saker omsøkt samtidig. Erklæring om ansvarsretter fra sak: 22/828 videreføres for søknad og ny behandling av rammetillatelse.

Tiltaket vedrørende reguleringsendring og byggesaken er nabovarslet i 14 dager uten nabokommentarer

Reguleringsendringen er herved vedtatt og det anmodes om at kommunen fatter vedtak for søknad om rammetillatelse, da tiltaket er i tråd med plangrunnlaget med 1010 m2 tomt avsatt til boligformål.

Med vennlig hilsen

Slawomir Kazimierz Bialkowski

Senior arkitekt

Fox Property

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 93 993 554
E-post: arkitekt@foxproperty.no
Hjemmeside: www.foxproperty.no

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

[X] **Rammetillatelse**

[ ] **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? [ ] Ja [X] Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK: 1

Foreligger sentral godkjenning? [X] Ja [ ] Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
250	318					Asker

Adresse: Kjøyafaret 42

Postnr.: 3474 Poststed: Åros

Planlagt bruk/formål

[X] Bolig [ ] Fritidsbolig [ ] Garasje [ ] Annet: Beskriv

Bygn.typekode (jf. s. 2): 1 2

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[X] Nytt bygg *)	[ ] Parkeringsplass *)	[ ] Anlegg	[X] Veg	[ ] Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg *)	[ ] Fasade			
	[ ] Konstruksjon	[ ] Reparasjon	[ ] Ombygging	[ ] Anlegg	
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	[ ] Hele bygg *)	[ ] Deler av bygg *)	[ ] Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.)**	[ ] Nyanlegg *)	[ ] Endring	[ ] Reparasjon		
Endring av bruksenhet i bolig	[ ] Oppdeling	[ ] Sammenføyning			
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning mot veg	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.			
[X] **Annet:**	Beskriv: Reguleringsendring av veg til boligformål, jf. 12-14				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	[ ]
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	[ ]
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	[ ]
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	[ ]
Tegninger	E	1 – 7	[ ]
Redegjørelser/kart	F	1 – 2	[ ]
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 4	[ ]
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	[ ]
Andre vedlegg	Q	–	[X]

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		**Tiltakshaver**	
Foretak: Fox Property	Org.nr.: 922 245 266	Navn: Elvinas Urbonavicius	
Adresse: Drengsrudhagen 6		Adresse: Bergveien 11	
Postnr.: 1385	Poststed: Asker	Postnr.: 3474	Poststed: Åros
Kontaktperson: Mikkel Normann	Telefon / Mobiltelefon: 99026232	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post: mikkel@foxproperty.no		E-post: elvinasurbonavicius@gmail.com	Telefon (dagtid): 96869023
Dato: 07.10.2022	Underskrift	Dato: 07102022	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: Mikkel Normann		Gjentas med blokkbokstaver: Elvinas Urbonavicius	

Fakturaadresse	
Navn: Elvinas Urbonavicius	
Adresse: Bergveien 11	
Postnr.: 3474	Poststed: Åros
Eventuelt organisasjonsnummer	

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) *eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger*

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

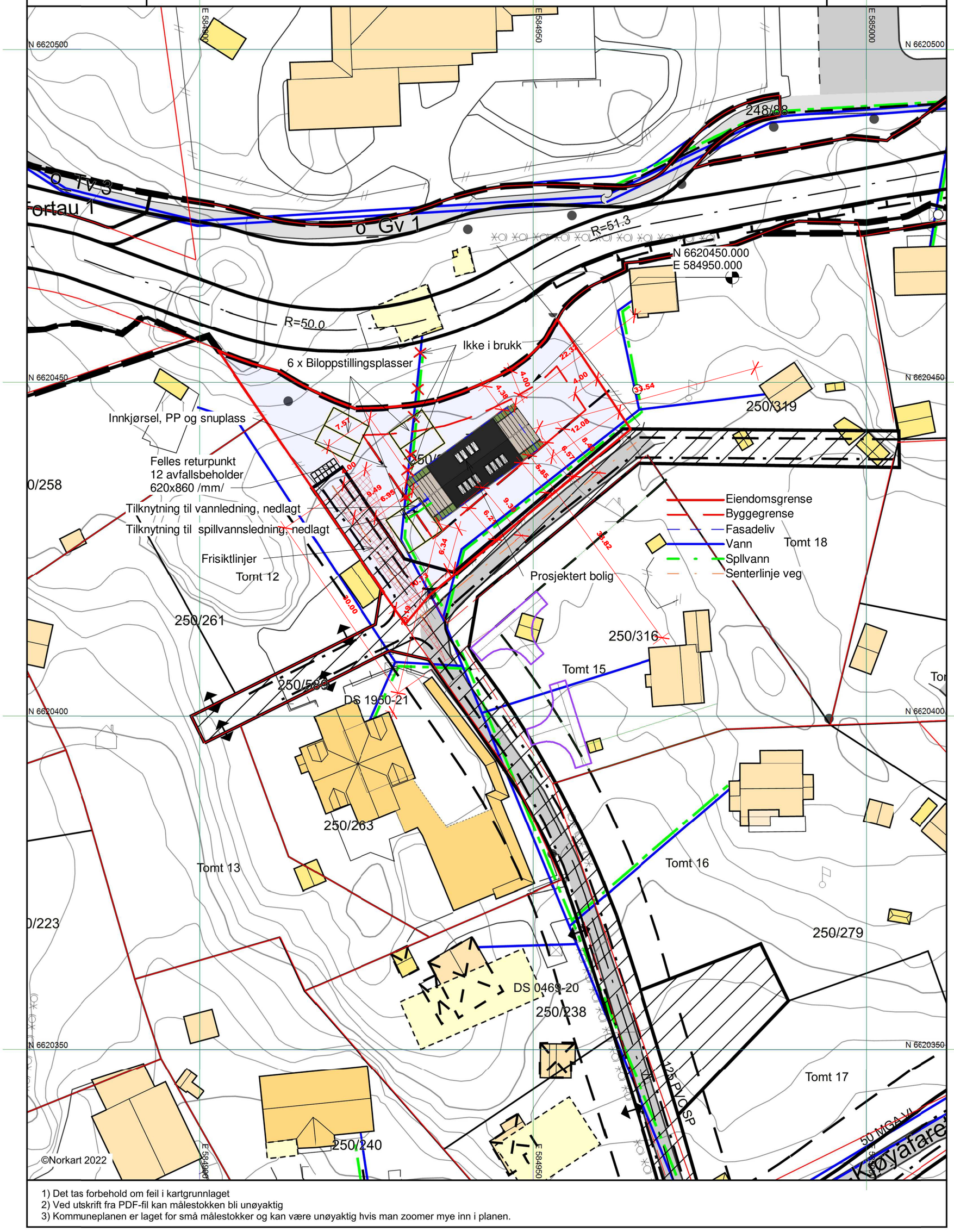
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/318
Adresse: Kjøyafaret 42
Utskriftsdato: 04.01.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Situasjonsplan

1 : 500

250/318
Tomteareal 1163.0 m² - vei areal 173.0 m² = 990.0 m²
Maks. BYA /25 %/ 247.5 m²
BYA totalt 139.5 m² + 108.0 m² = 247.5 m²

A2

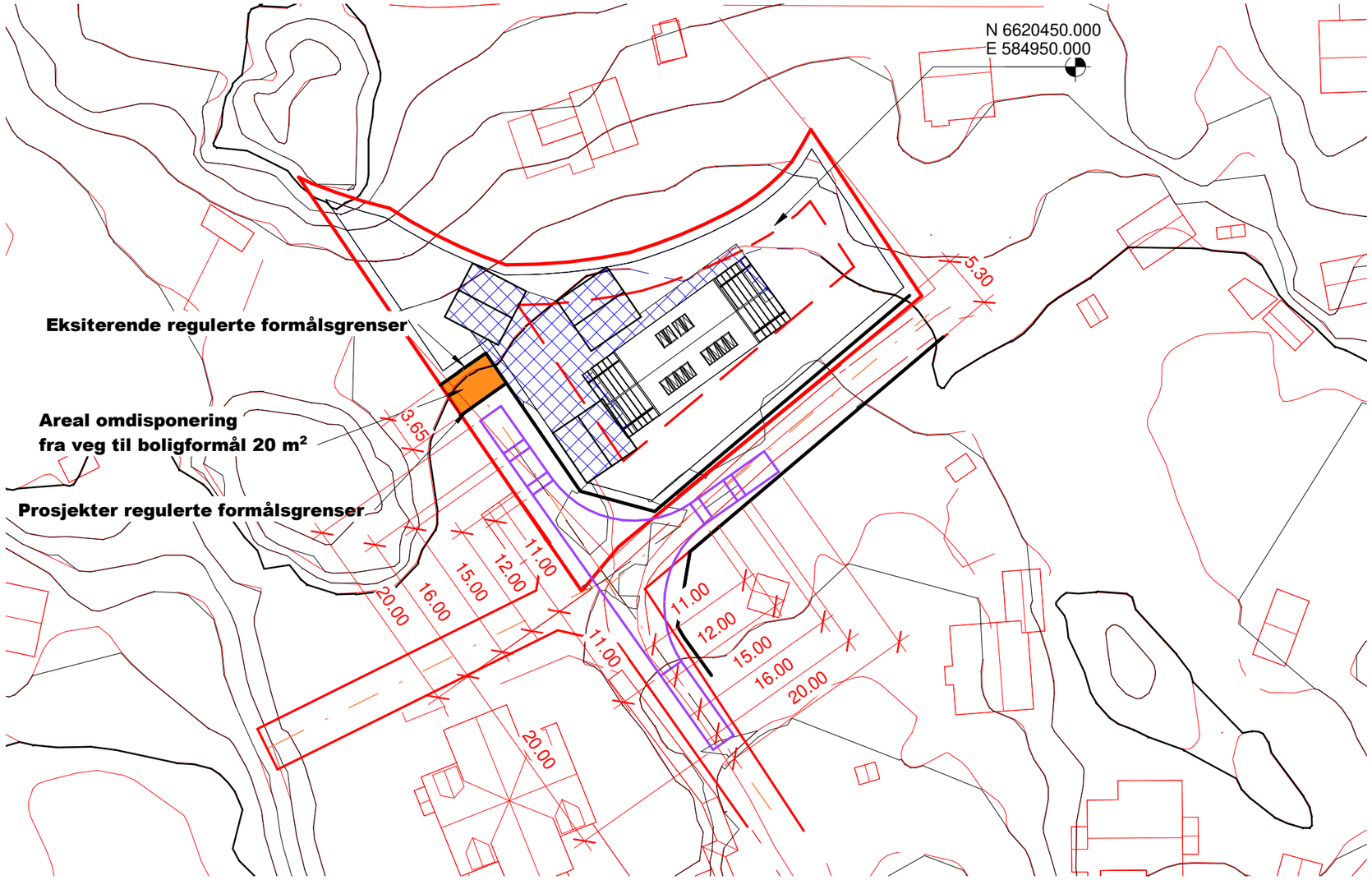
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **D 1**

19.06.2022 17:47:40

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra rettighetshaver.



1 Situasjonsplan arealoverføring V1

1 : 500

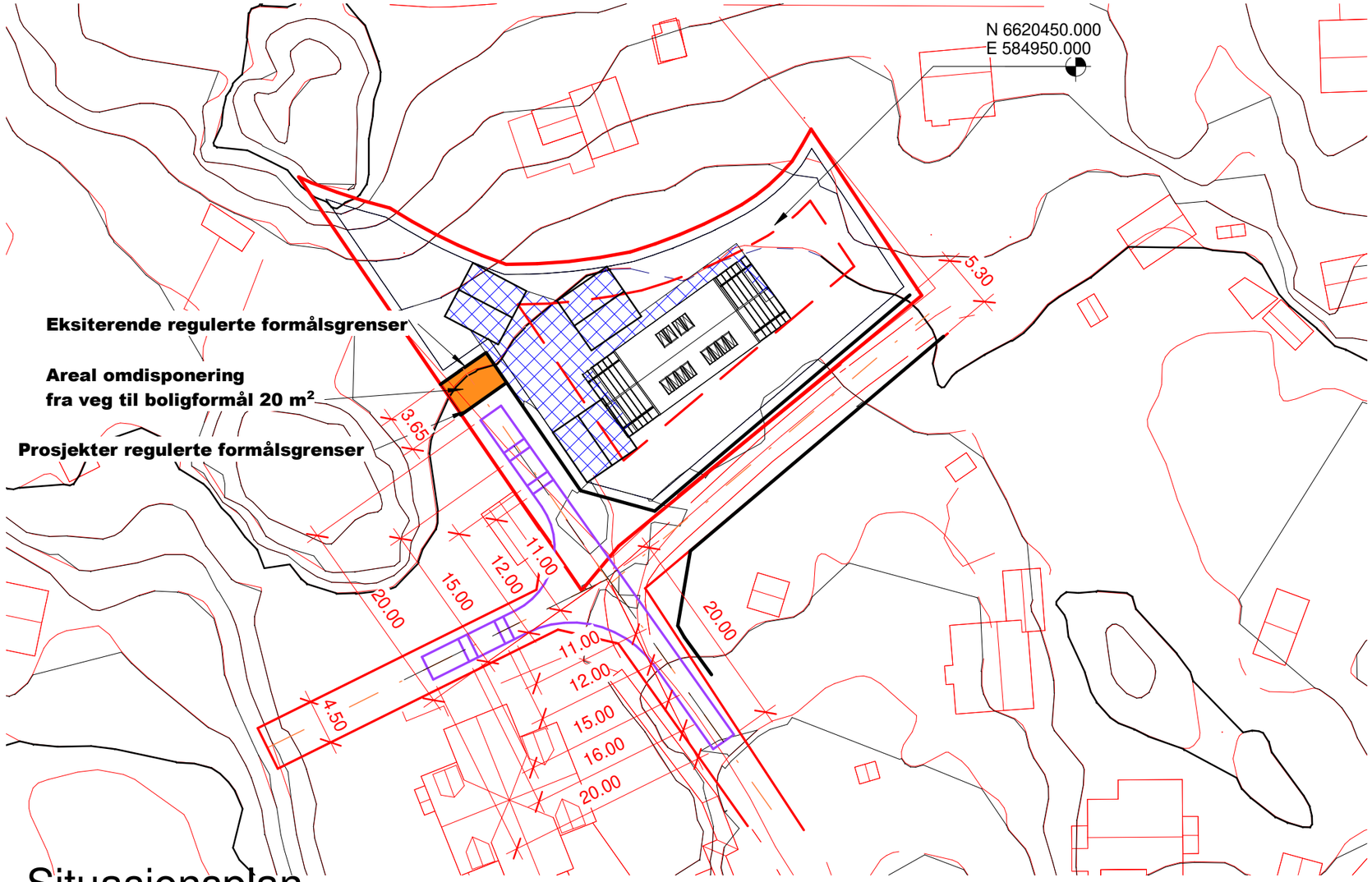
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan arealoverføring V1			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: **1**	TEGN.NR: **D 2**

23.09.2022 10:48:03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra rettighetshaver.



1 Situasjonsplan arealoverføring V2

1 : 500

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan arealoverføring V2			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: **1**	TEGN.NR: **D 3**

23.09.2022 10:48:04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

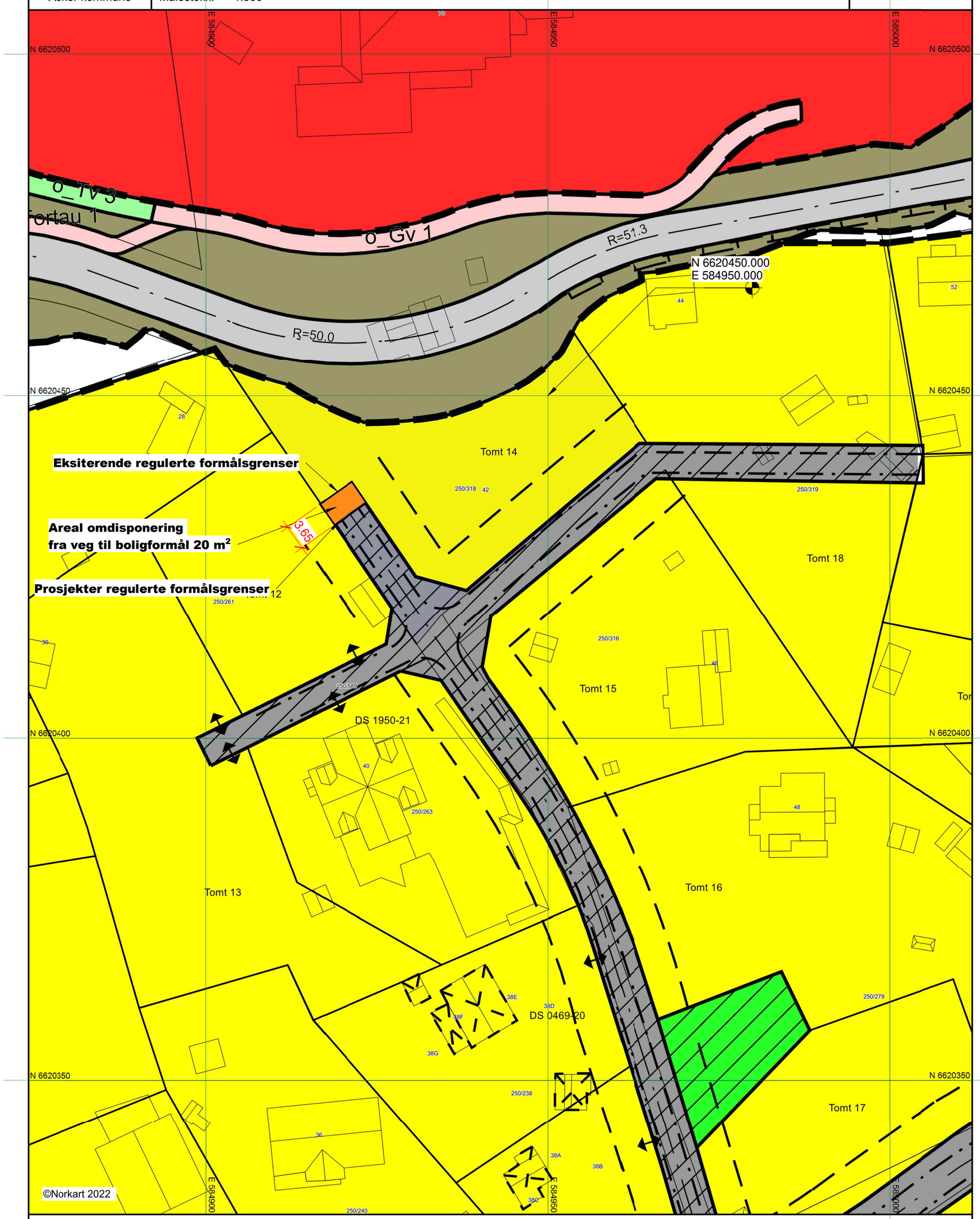
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 250/318
Adresse: Kjøyafaret 42
Utskriftsdato: 04.01.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Reguleringsplankart areal omdisponering

1 : 500

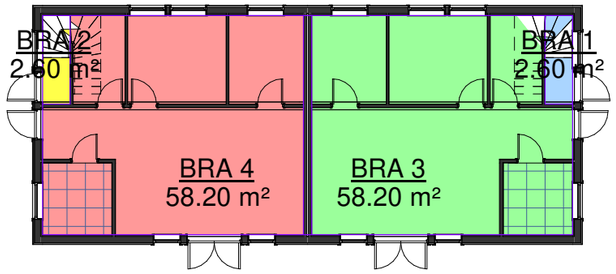
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Reguleringsplankart areal omdisponering			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **D 4**

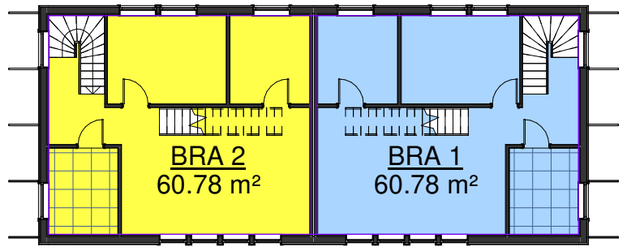
23.09.2022 10:48:49

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



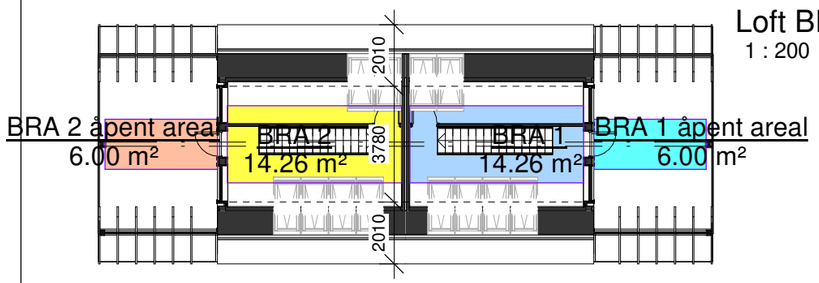
1.etg BRA
1 : 200

BRA	
BRA 1	60.78 m²
BRA 1	2.60 m²
BRA 1	14.26 m²
BRA 1	77.64 m²



2.etg BRA
1 : 200

BRA 1 åpent areal	6.00 m²
BRA 1 åpent areal	6.00 m²



Loft BRA
1 : 200

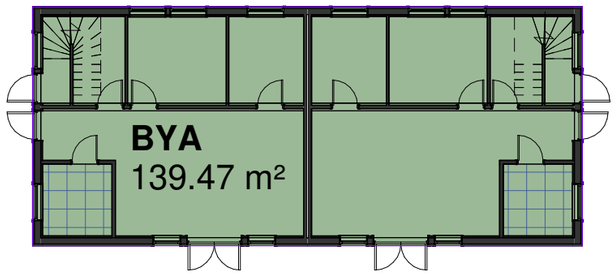
BRA 2	60.78 m²
BRA 2	2.60 m²
BRA 2	14.26 m²
BRA 2	77.64 m²

BRA 2 åpent areal	6.00 m²
BRA 2 åpent areal	6.00 m²

BRA for loft 1/3 x 60.78 m² = 20.26 m²
14.26 m² + 6.00 m² = 20.26 m²

BRA 3	58.20 m²
BRA 3	58.20 m²

BRA 4	58.20 m²
BRA 4	58.20 m²
BRA Totalt	283.68 m²



BYA
1 : 200

BYA	
139.47 m²	BYA

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

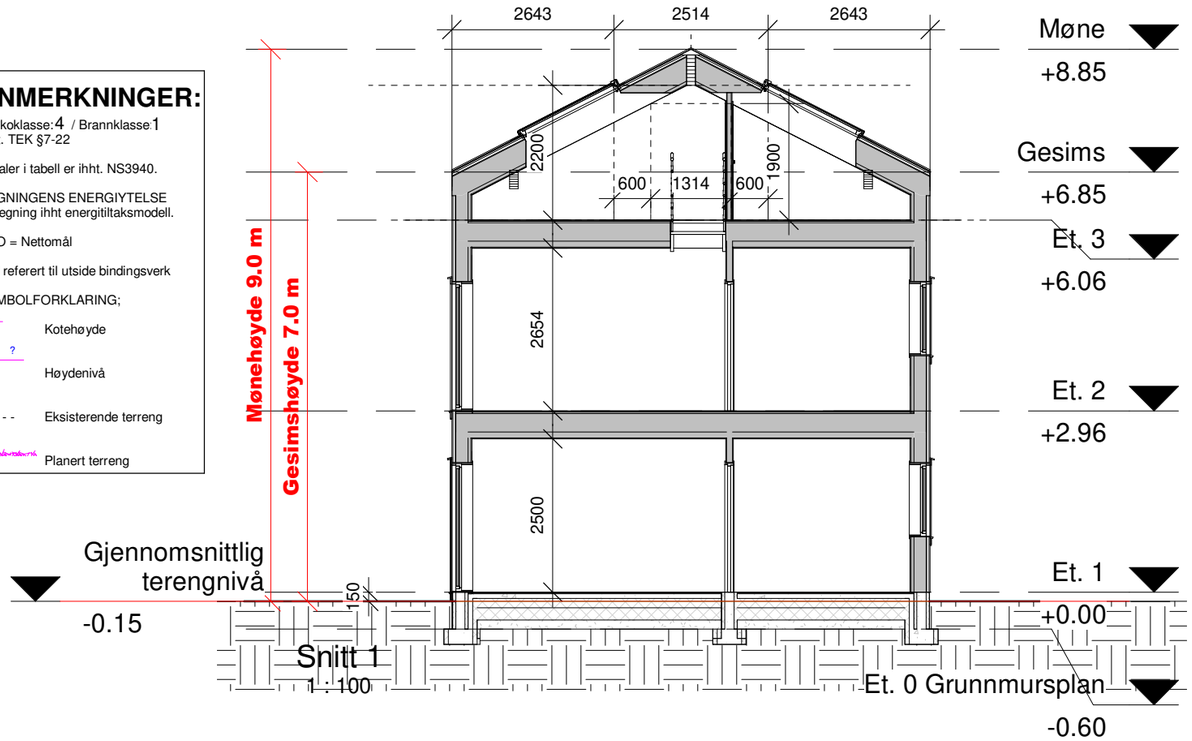
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

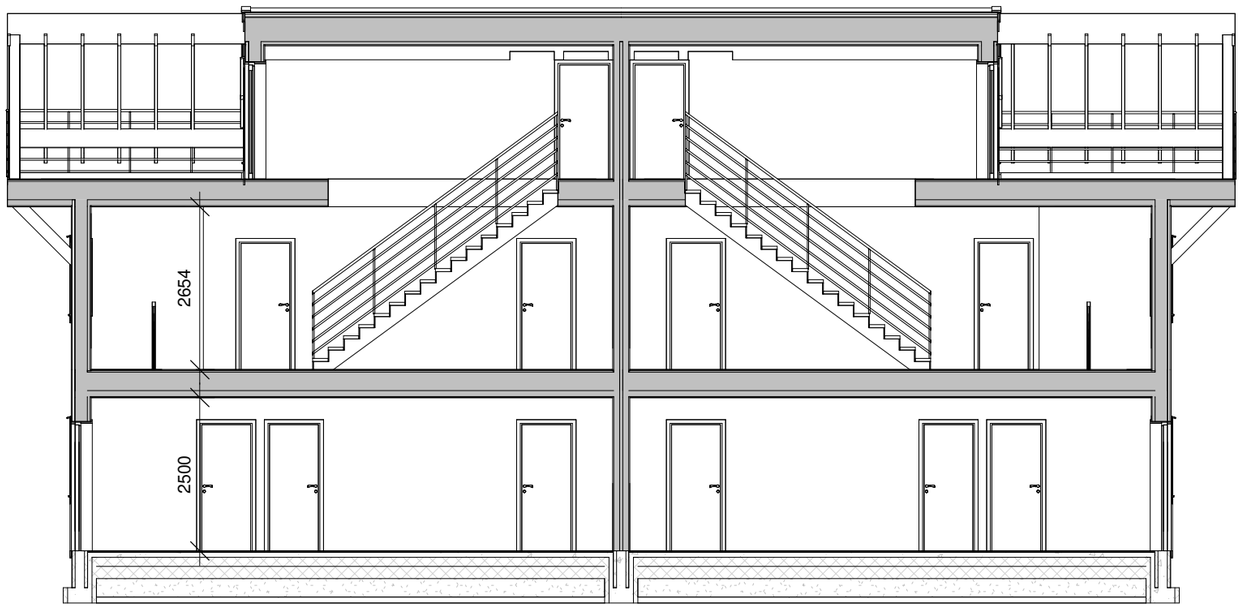
Høydenivå

Eksisterende terreng

Planert terreng



Snitt 1
1 : 100



Snitt 2
1 : 100

A3

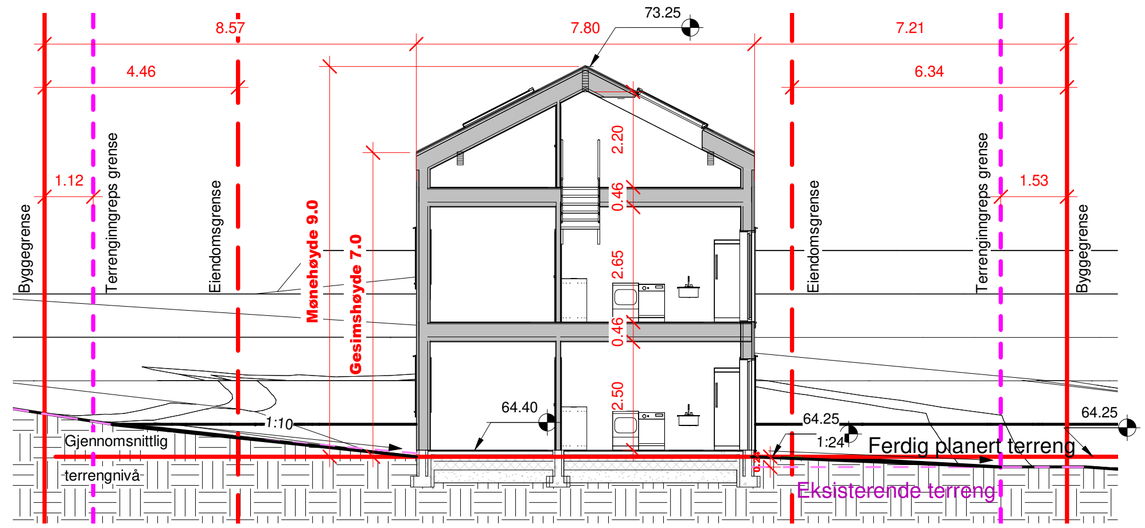
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/318
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT:
DATO: 15.06.2022
SIDEMANNSKONTROLL:
PROSJEKT NR: **1**
TEGN.NR: **E 1**

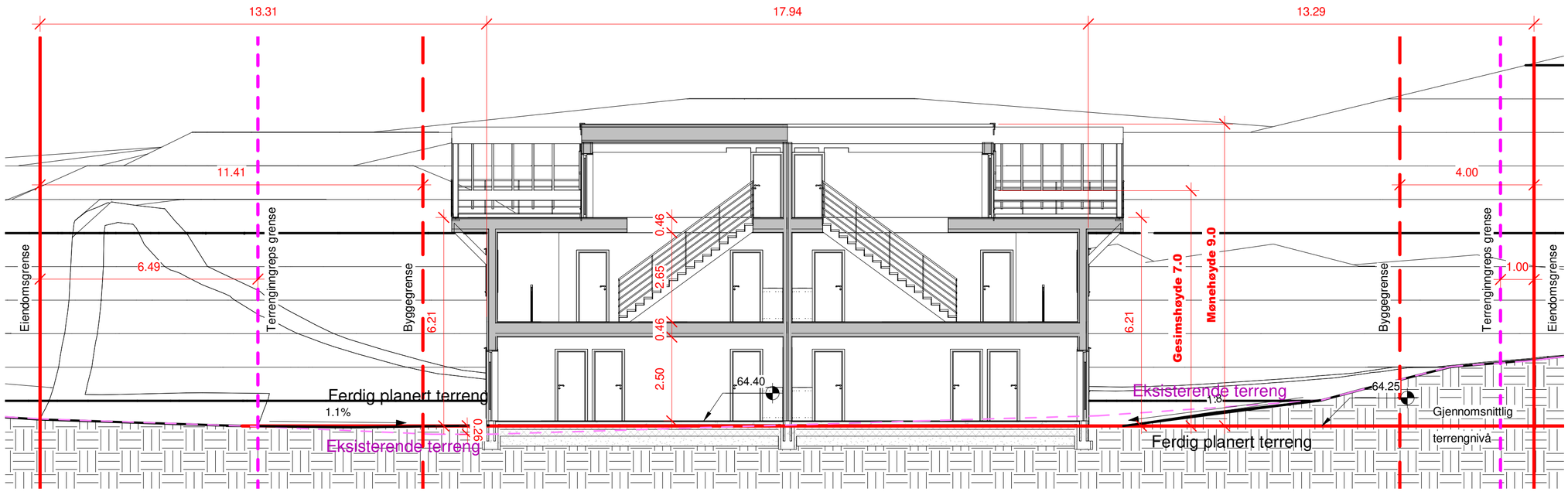
19.06.2022 17:41:33

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Terrengsnitt 1

1 : 100



1 Terrengsnitt 2

1 : 100

A2

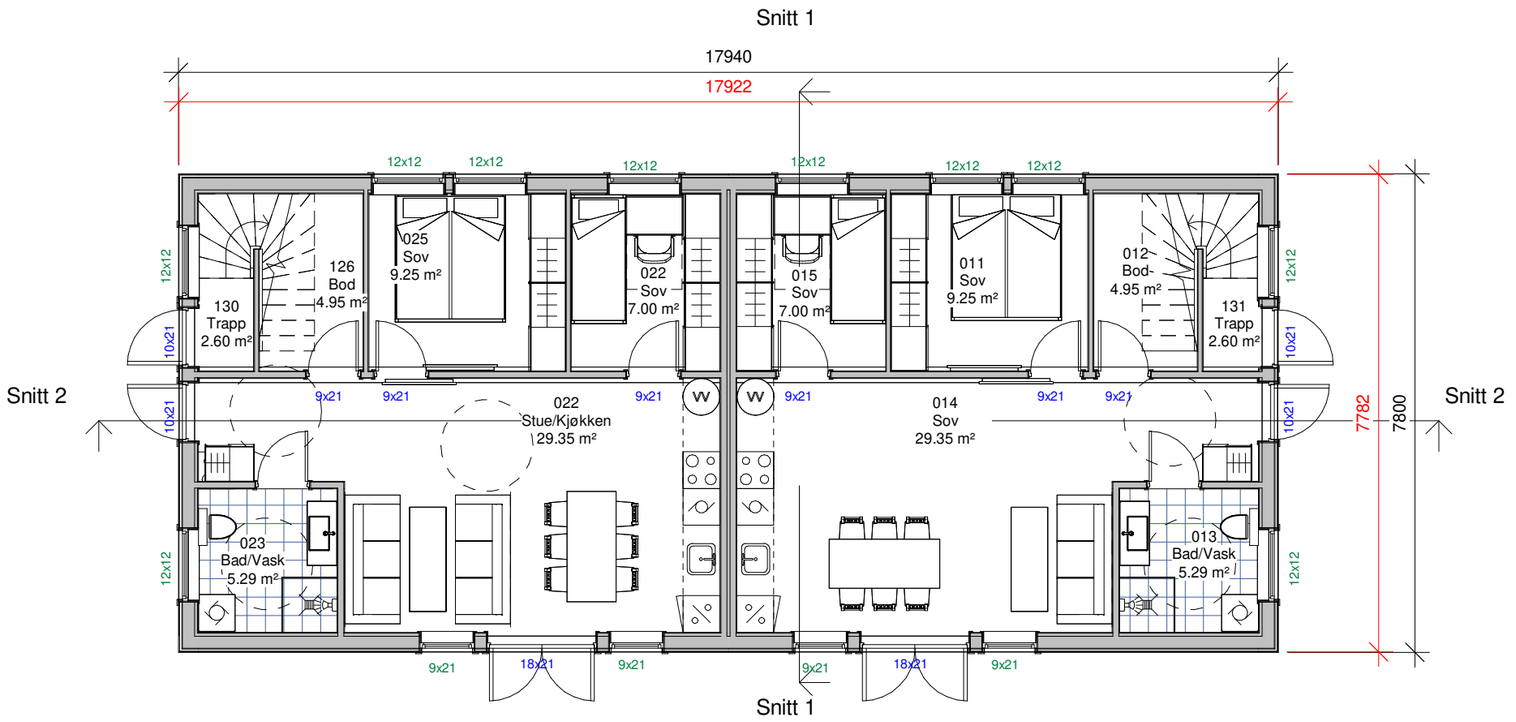
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN. INNHOLD: Terrengsnitt			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **E 2**

18.06.2022 11:59:08

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 42, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/318

KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: 1.etg

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:

DATO: 15.06.2022

SIDEMANNSKONTROLL:

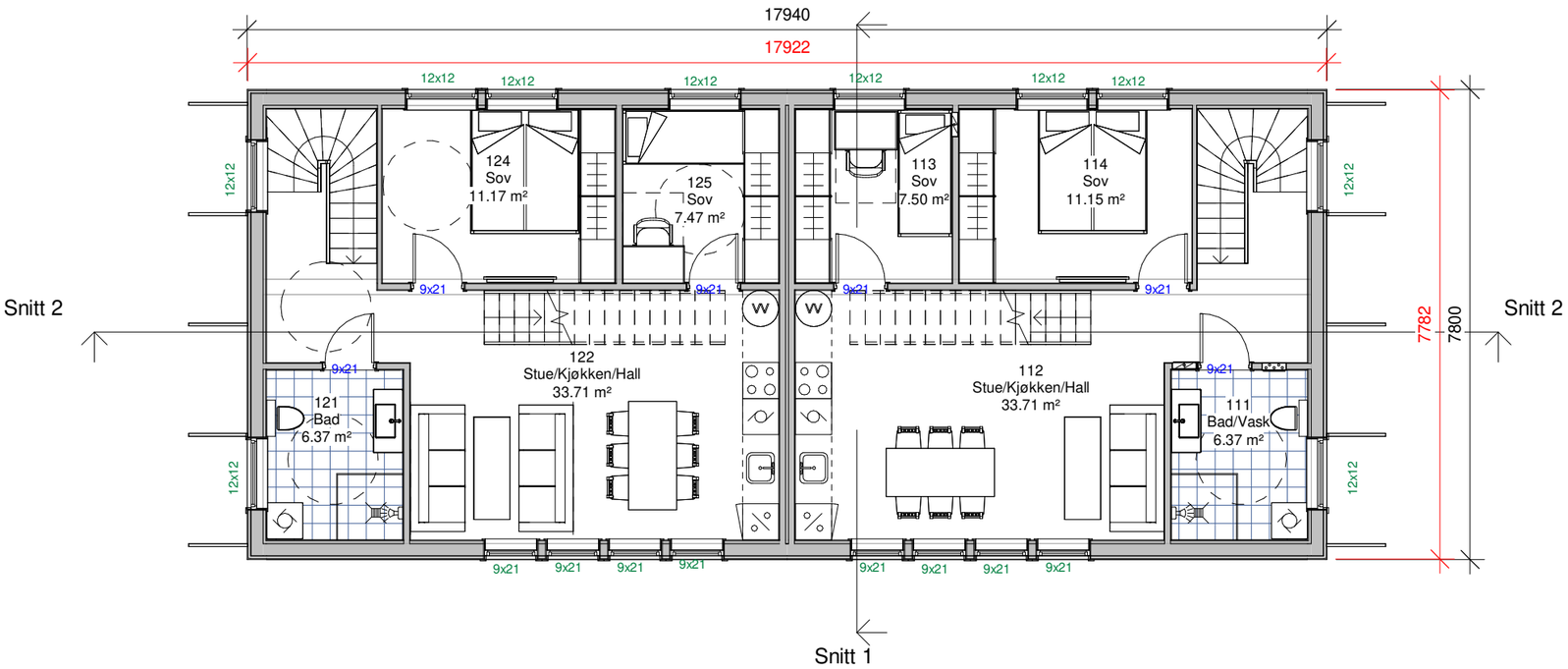
PROSJEKT NR: **1**

TEGN.NR: **E 3**

19.06.2022 18:14:32

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

Snitt 1



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 42, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/318

KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: 2.etg

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:

DATO: 15.06.2022

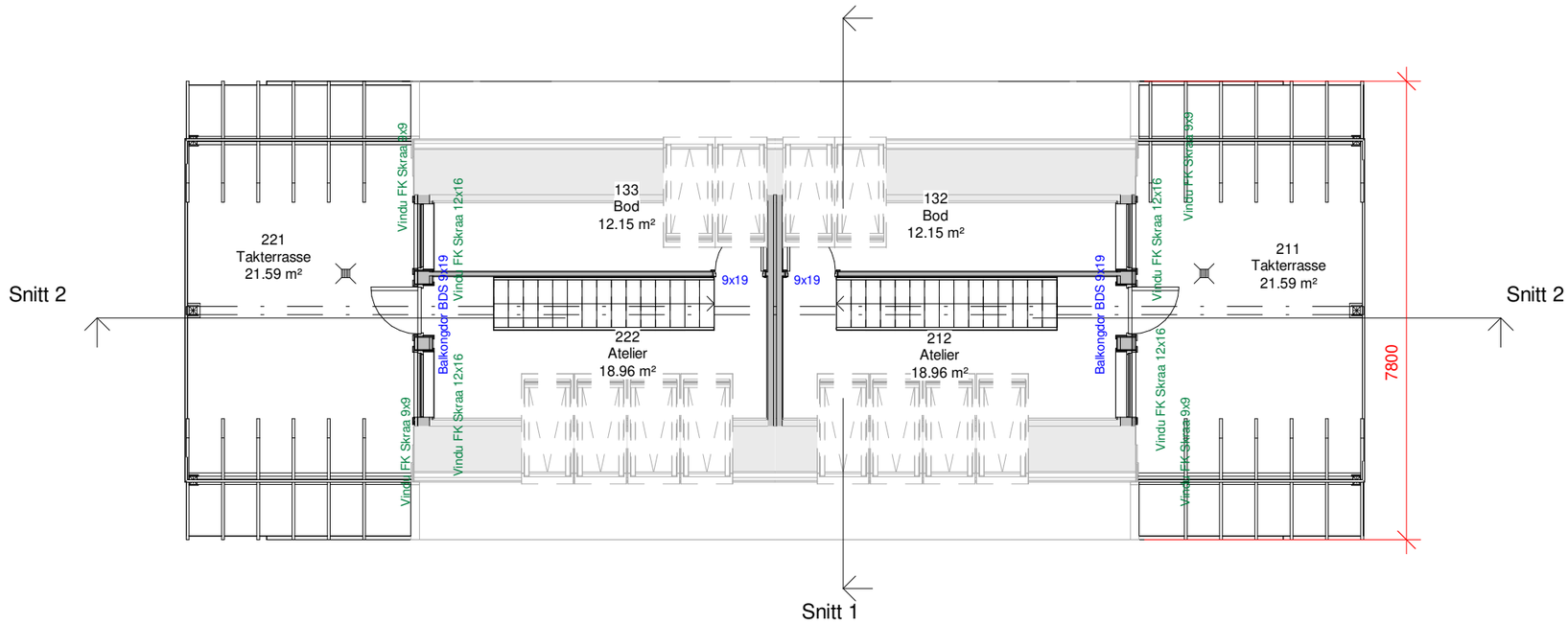
SIDEMANNSKONTROLL:

PROSJEKT NR: **1**

TEGN.NR: **E 4**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

Snitt 1



Snitt 1

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**

BYGGEPLASS: Kjøyafaret 42, 3474 Åros

G.nr/B.nr 250/318

KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Loft

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:

DATO: 15.06.2022

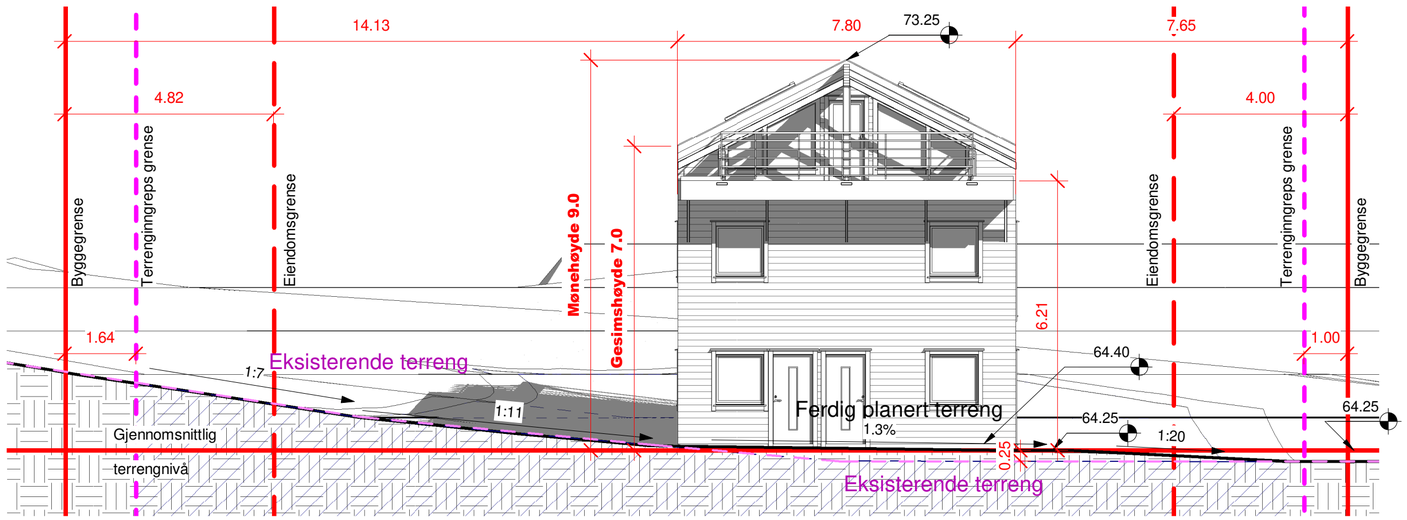
SIDEMANNSKONTROLL:

PROSJEKT NR: **1**

TEGN.NR: **E 5**

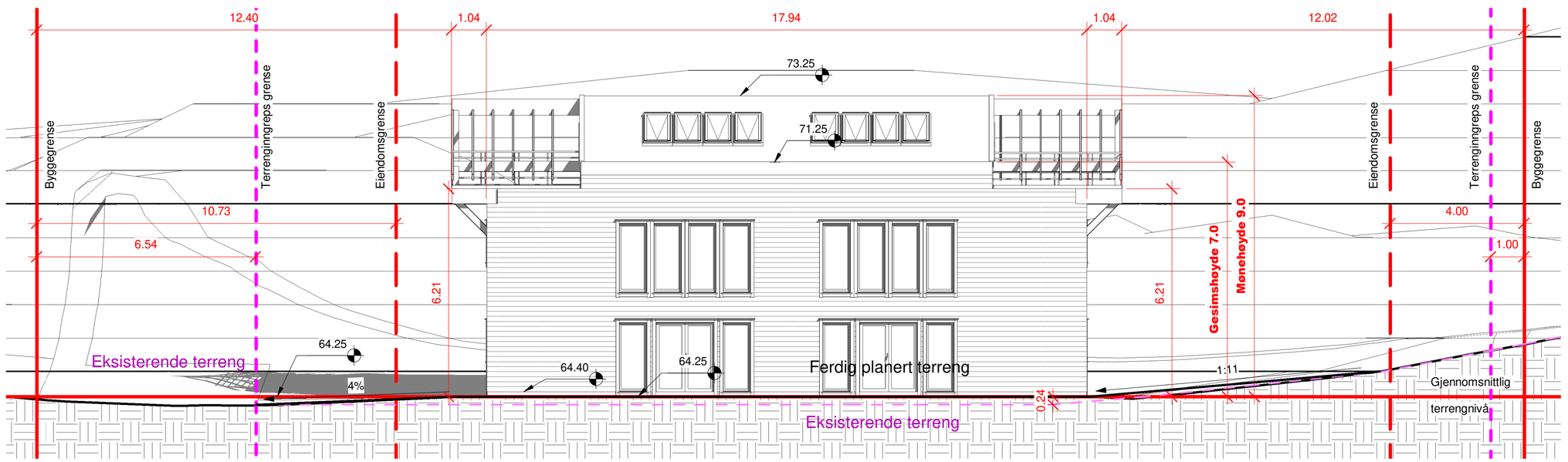
19.06.2022 17:41:35

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Fasade Vest Sør

1 : 100



1 Fasade Sør Øst

1 : 100

A2

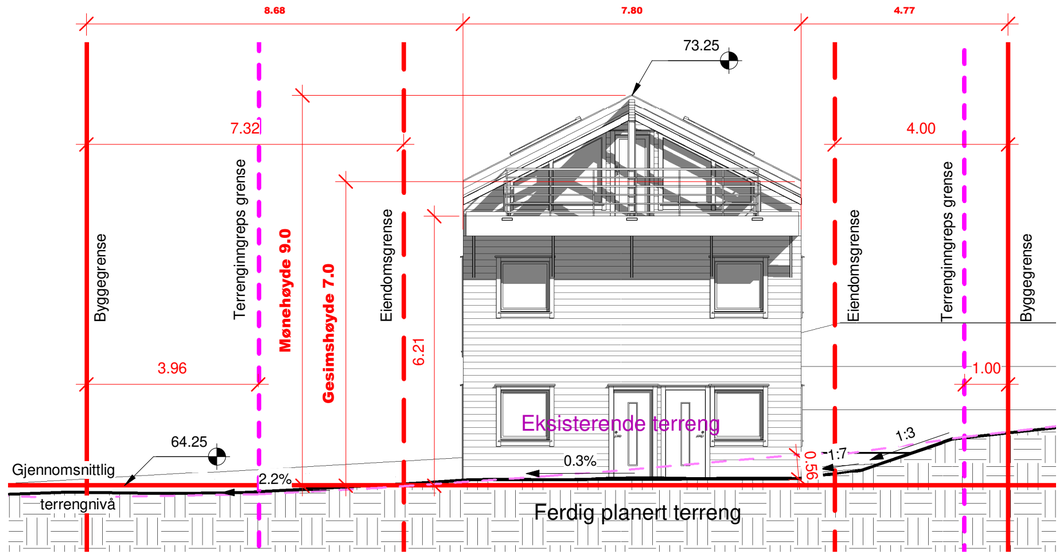
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN. INNHOLD: Fasader Sør Øst og Vest Sør			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **E 6**

18.06.2022 11:59:20

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Fasade Øst Nord

1 : 100

1 Fasade Nord Vest

1 : 100

A2

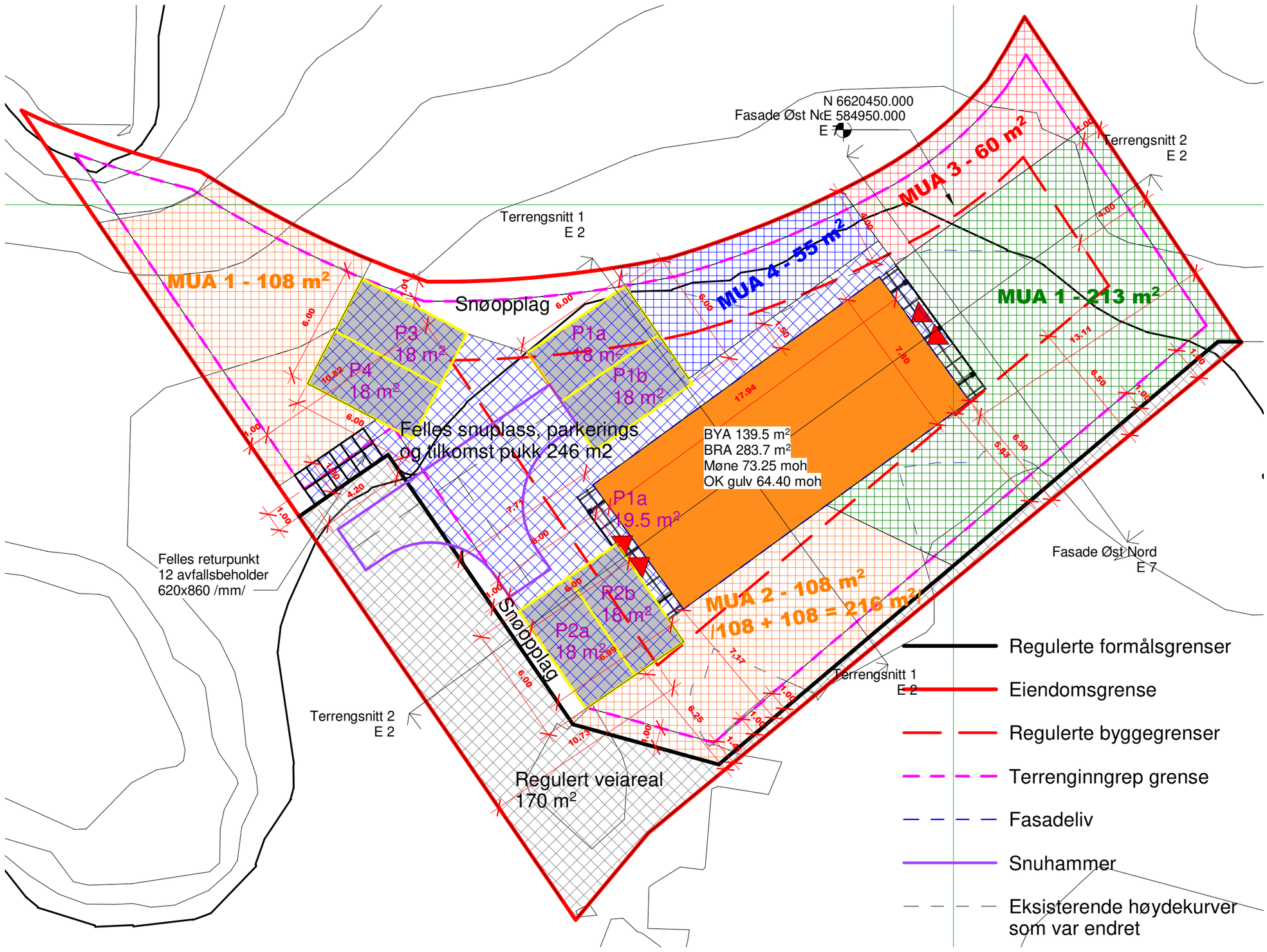
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN. INNHOLD: Fasader Nord Vest og Øst Nord			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **E 7**

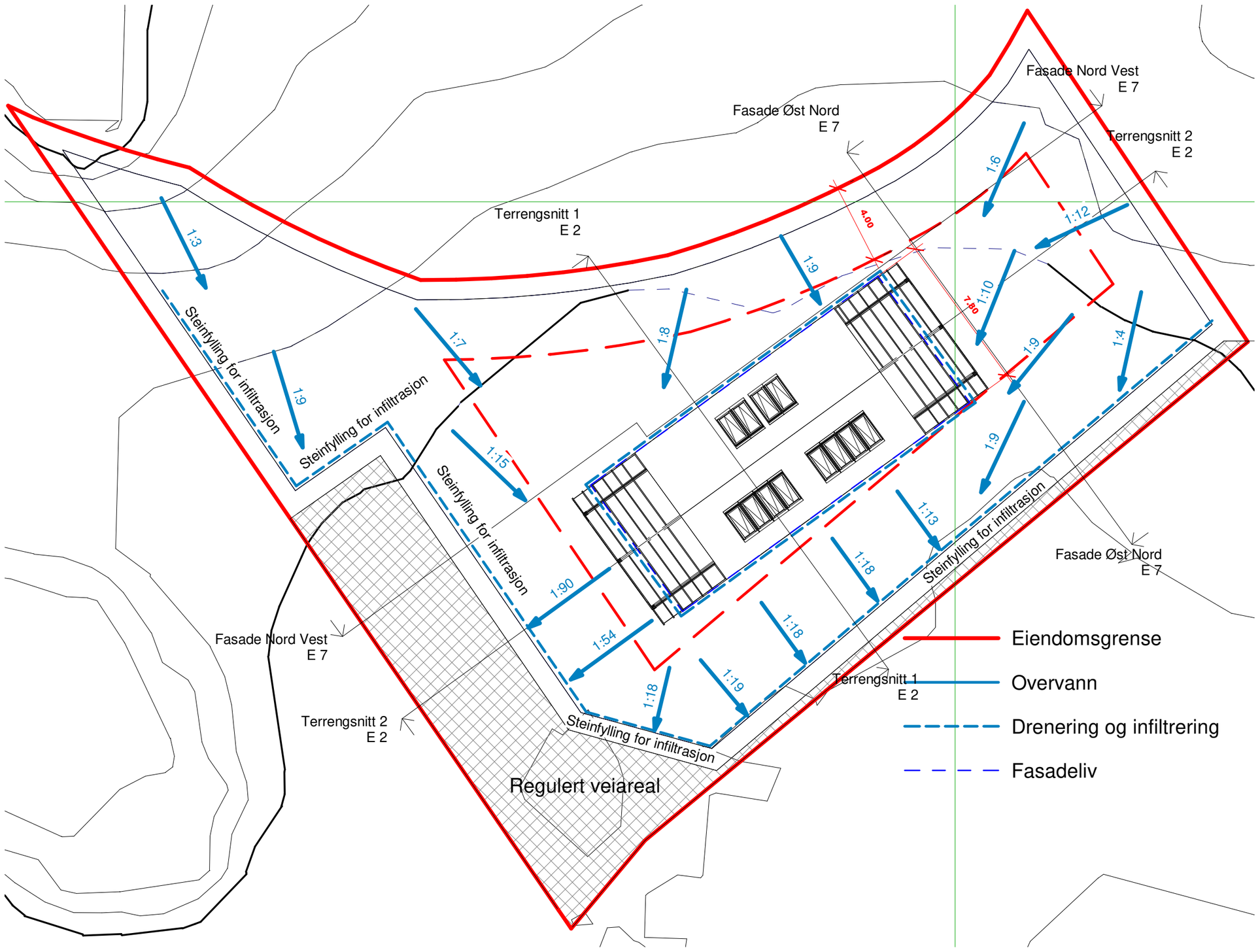
18.06.2022 11:59:33

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200



2 Overvannsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

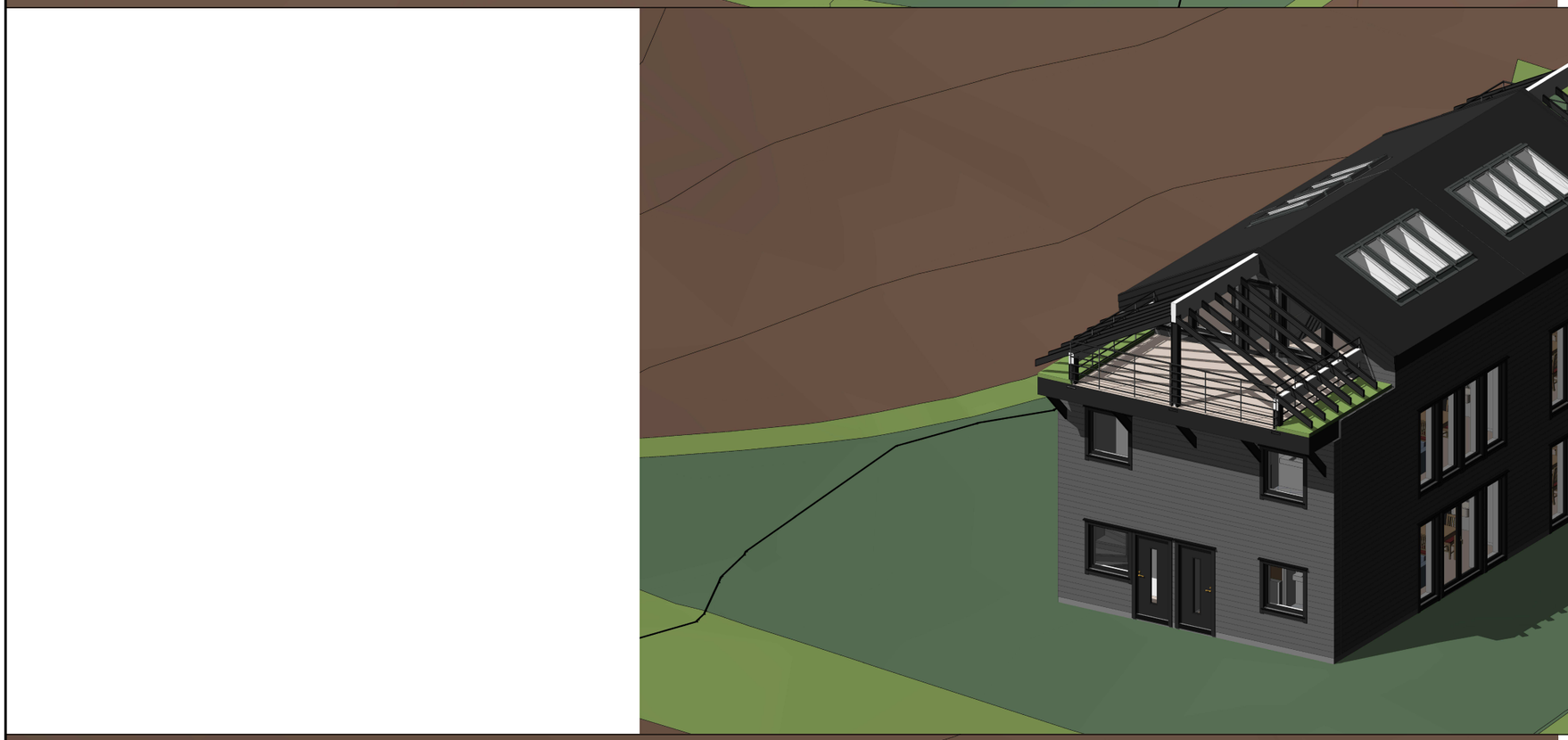
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Utomhusplan og Overvannsplan	Nybygg	1 : 200

PROSJEKT:
Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
	15.06.2022		1	F 1

19.06.2022 17:47:40

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/318
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: 3d aksonometrisk illustrasjoner			TILTAKSART: Nybygg	MÅL:
PROSJEKT: **Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT:	DATO: 15.06.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 1	TEGN.NR: **F 2**

A2

18.06.2022 11:58:01

Asker kommune

Mindre Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	RRIAN S22/3648	GBNR 250/318 L32046/22	08.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3648

Delegasjonssak: 22/2321

250/318 Godkjent søknad om mindre reguleringsendring av 20 m² fra felles avkjørsel til boligareal

Vi viser til søknad om mindre reguleringsendring av reguleringsplan Åros Nordre, plan ID 062762759004 mottatt Asker kommunes avdeling for Arkiv og informasjonsforvaltning 09.10.2022.

Kommunedirektøren godkjenner mindre reguleringsendring av reguleringsplan Åros Nordre, plan ID 062762759004 som vist på kart i målestokk 1:500, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 07.11.22, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Åros Nordre, plan ID 062762759004. Endringen omfatter endring av 20 m² fra arealformålet felles avkjørsel til boligformål.

Søkers begrunnelse til søknaden

Søknaden begrunnes i ønske om oppføring av bolig og endring av arealformål slik at tomannsbolig kan oppfylle krav til minste tomteareal på 1000 m².

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Kommunedirektørens vurdering

En mindre reguleringsendring slik at deler av arealet som i dag inngår i formål felles avkjørsel kan endres til boligformål medfører at dispensasjon fra tomtestørrelse unngås, og eiendommen vil kunne inneha tilstrekkelig areal avsatt til boligformål. Arealet er lite, kun 20 m² og kommunedirektøren stiller seg positivt til denne reguleringsendringen. Endringen er vurdert å ikke medføre reguleringsmessige konsekvenser i forhold til atkomstens hensikt.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Rune Rian på telefon 45 24 68 87 eller e-postadresse rune.rian@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3648.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/2321. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Endringer som behandles som selvstendig sak uten særskilt varsling eller høring eksternt belastes med et gebyr på 3M, jfr. Asker kommunes gebyrregulativ kapittel 2.3.

(1M = kr 3180,-)

	Mindre reguleringsendring 3M	9540,-
	Sum	**9540,-**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Rune Rian
Samferdselsplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Vedlegg:
Kart i målestokk 1:500 – Mindre reguleringsendring Åros Nordre

Vedlegg nr.
A-

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 250	Bnr. 318	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Asker
	Adresse Kjøyafaret 42				Postnr. 3474	Poststed Åros	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☒ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel Røyken kommune

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Bolig

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25,00 %	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	1163.0 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– 173.0 m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 990,0 m²		= m²		= m²
Grad av utnytting					
Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	247.5 m²	m²	m²	m²	m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	0.0 m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– 0 m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ 139.5 m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ 108.0 m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 247.5 m²	= m²	= m²	= m²	= m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	25.0 %	m²	%	m²	
Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen					
l. Åpne arealer som inngår i k		– m²		– m²	
j. Parkeringsareal på terreng		– m²		– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= m²		= m²	= m²
Antall etasjer: 2	Antall bruksenheter bolig: 4	Boliger m²		Boliger m²	Boliger m²
	Antall bruksenheter annet:	Annet m²		Annet m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
X	

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Er det høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK17 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐	Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☒	Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☐	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X
- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

From: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>

Sent on: Sunday, October 9, 2022 11:58:38 PM

To: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>

CC: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>

Subject: Gbnr. 250/318 - Søknad om "mindre" reguleringsendring av 20 m2 veg areal til bolig areal og søknad om rammetillatelse jf. Pbl. § 12-15

Attachments: 5175-opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer k42 - 2 mannsbolig.pdf (1.79 MB), C-1 nabovarsel_kvittering reg endring inkl. byggesaken.pdf (81.56 KB), C-2 nabovarsel.pdf (146.84 KB), D 1 - Situasjonsplan.pdf (1.56 MB), D 2 - Situasjonsplan regendring V1.pdf (202.79 KB), D 3 - Situasjonsplan regendring V2.pdf (203.69 KB), D 4 - Reguleringsplankart areal omdisponering.pdf (1.13 MB), E 1 - Snitt og areal.pdf (159.71 KB), E 2 - Terrengsnitt.pdf (97.1 KB), E 3 - 1-etg.pdf (66.73 KB), E 4 - 2-etg.pdf (67.78 KB), E 5 - Loft.pdf (45.94 KB), E 6 - Fasader Sør Øst og Vest Sør.pdf (388.31 KB), E 7 - Fasader Nord Vest og Øst Nord.pdf (302.44 KB), F 1 - Utomhusplan og Overvannsplan.pdf (118.71 KB), F 2 - 3d aksonometrisk illustrasjoner.pdf (7.66 MB), G 2 - 5185-gjennomforingsplan K42.pdf (157.38 KB), G 3- 5186-melding-om-endring-2020.pdf (85.42 KB), G1- 5181-erklaring-om-ansvarsrett FOX AS PRO k42.pdf (1.43 MB), Søkand k 42 singert av ans. med reg endring.pdf (1.3 MB)

Hei Asker kommunen

Viser til vedtak i sak:22/828 med oppfordring/veiledning fra byggesak v/ Berg-Jensen og Estevenin om at tiltakshaver anbefales og endre iverksetting av regulert veg areal til boligformål. Følgende fragår av avslag datert 20.09.2022:

«Kommunen har ved tidligere i saksbehandlingen veiledet om at det bør ses på muligheten for en mindre reguleringsendring slik at deler av arealet som i dag inngår i formål felles avkjørsel kan endres til boligformål. På denne måten vil dispensasjon fra tomtestørrelse kunne unngås og eiendommen vil kunne inneha tilstrekkelig areal avsatt til boligformål»

Tiltakshaver var av den oppfatting at saken var egnet som dispensasjon fra tomtestørrelse med avvik på kun 10 m2 areal avsatt til boligformål for tomannsbolig sitt minste tomtekrav på 1000 m2 i kommunaplanens § 7.8.1.

Med den bakgrunn i tilbakemeldinger i brev 16.08.2022 og vedtak om avslag i 20.09.2022, har oppfordret tiltakshaver til å gå veien om reguleringsendring, da dispensasjonen er avslått følger vi derfor dette «sporet».
I brev 16.08.2022 ble følgende tilbakemeldinger gitt:

«Mindre reguleringsendring Kommunen gjør oppmerksom på at ved en realitetsbehandling av endringssøknaden vil det sannsynligvis innstilles på vedtak om avslag. Vi anbefaler i denne saken at det ses på muligheten for en mindre reguleringsendring. Mindre endringer som er i samsvar med hovedtrekkene i reguleringsplanen, behandles etter plan og bygningsloven § 12-4. Søknad om mindre endring av reguleringsplan sendes inn som egen søknad og behandles av planavdelingen i kommunen»

Til reguleringsavdelings orientering er vedtaket om avslag på dispensasjon påklaget.

Tiltakshaver har ønske om å bygge og ønsker derfor å fremme søke om «mindre» omregulering av 20 m2 veg areal til boligformål i tråd ned byggesak sin veiledning og anbefaling.

Det påpekes i den forbindelse at reguleringsplanen Åros Nordre er fra 1991 og at gjeldende eiendom (Parsell 14) i reguleringsplanen da var på 2177 m2 med regulert veg funksjon for en langt større parsell, når regulert veg i 1991 ble utformet og vedtatt.
Status er i dag er endret da parsell 14 består kun av kun 1160 m2, dette da nordsiden av parsell 14 er omregulert til veggrunn i plan Frydenlund, 2013 og bebyggelsen er revet som følgen av omregulert fra boligformål til veggrunn i 2013. Det vil si en 50 % reduksjon av opprinnelig regulert tomt. Parsell 14 og behovet for regulert veg langs nordsiden av parsellen er således ikke det samme lenger som det var for å komme til bebyggelsen på nordsiden av eiendommen.

Det syntes derfor fra denne side at regulert veg ikke lenger er nødvendig for å tjene tomten som er redusert, men at regulert veg vurderes til å tjene snu areal for bil, renovasjon og brannbil.

På bakgrunn av dette formål og tomtens reduksjon har vi tillat oss å fremme forslag om å regulere lengde på regulert veg med 20 m2 omdisponert til boligformål.

Det er lagt til 20 x 20 m snuhammer langt over Asker og Røyken kommune sin veg og gate norm, og brannbilens krav til 20 x 20 m som her er prosjektert er hentet fra STV sin håndbok + areal til skrålingsutslag og opparbeidelse av vegen på enden med 1,5 m

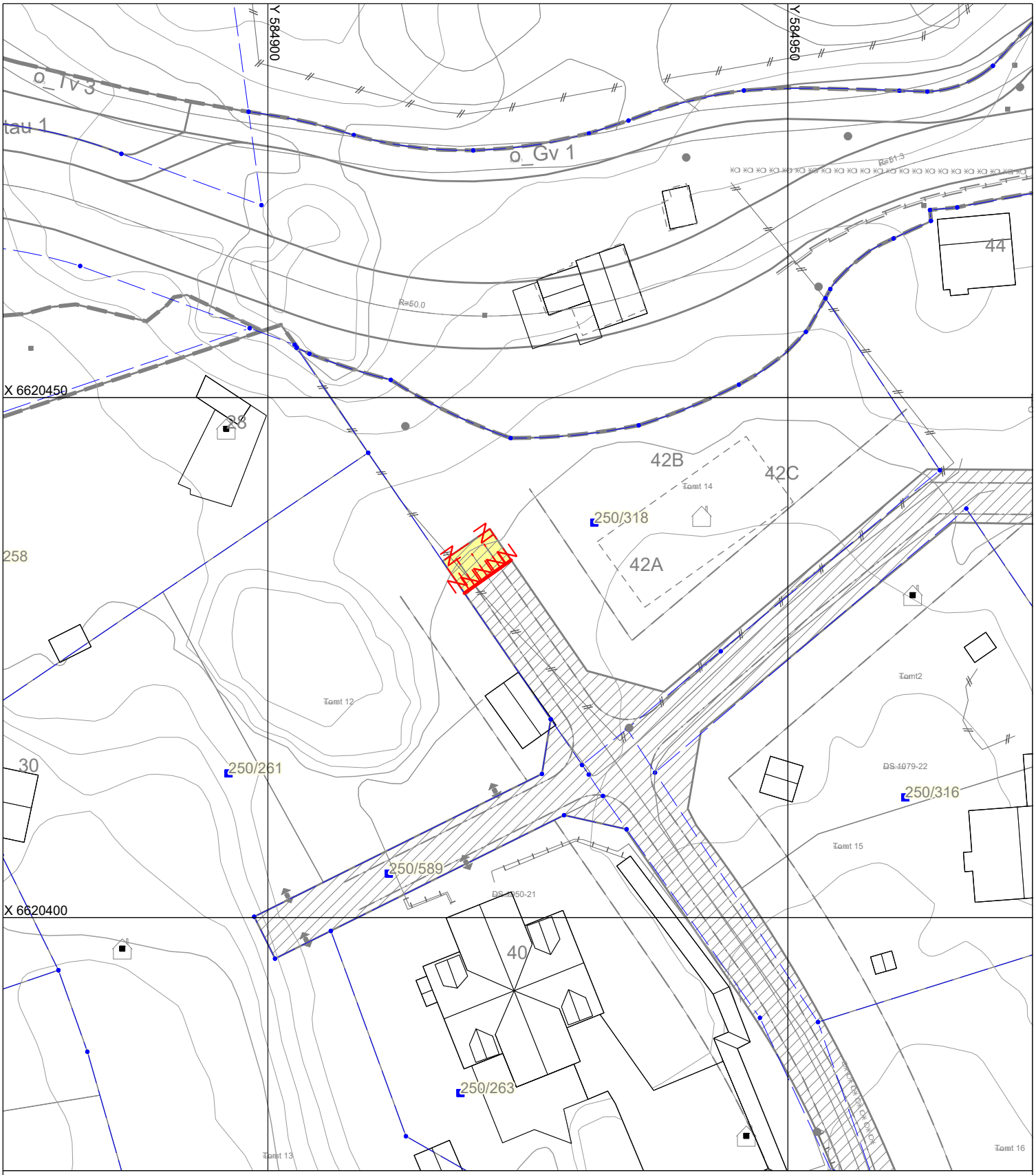
Regulert veg og snuhammer anses derfor for mer enn tilstrekkelig for denne lille stikkveien og reguleringen syntes å være hensiktsmessig utformet med det faktiske behov den her skal tjene.

Utover dette er det i byggesaken prosjektert eget snu areal på egen grunn med 7 x 7 snuhammer som vanlig er avsatt til boligformål som ikke belaster regulert veg.

Med bakgrunn i at tiltakshaver har tapt 3 måneder på avslag på byggesaken med dispensasjon anmodes det på det høfligste at kommunen vurderer å behandle reguleringsendring og byggesaken samtidig jf. Pbl. § 12-15.

Derfor vedlegges søknad om rammetillatelse, i samme søknad som søknad om reguleringsendring da pbl. § 12-15 åpner opp for denne rettslige adgang til å behandle saker omsøkt samtidig. Erklæring om ansvarsretter fra sak: 22/828 videreføres for søknad og ny behandling av rammetillatelse.

Tiltaket vedrørende reguleringsendring og byggesaken er nabovarslet i 14 dager uten nabokommentarer.



GNR. 250, BNR. 318 - Godkjent reguleringsendring

Reguleringsplan for Åros Nordre, plan-ID 062762759004

- Ny formålsgrense
- Formålsgrense oppheves
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulert senterlinje oppheves
- Regulert kant kjørebane oppheves
- Omregulert fra trafikkareal til boligformål

N

Målestokk i A4 1:500

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	
22/3648	22/2321	07.11.2022	RR/AA	**Samfunnsutvikling**

Asker kommune

Kvittering for nabovarsel

Søker: FOX PROPERTY AS
Altinnreferanse: AR507969084

Eiendom/byggested

Adresse: Kjøyafaret 42A, 3474 ÅROS ,
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	318	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	D 2 - Situasjonsplan arealoverføring V1.pdf
Situasjonsplan	D 3 - Situasjonsplan arealoverføring V2.pdf
Situasjonsplan	D 4 - Reguleringsplankart areal omdisponering.pdf
Situasjonsplan	D 1 - Situasjonsplan 1010 m2.pdf
TegningNyFasade	E 7 - Fasader Nord Vest og Øst Nord.pdf
TegningNyFasade	E 6 - Fasader Sør Øst og Vest Sør.pdf
TegningNyttSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeSnitt	E 2 - Terrengsnitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 7 - Fasader Nord Vest og Øst Nord.pdf
TegningEksisterendeFasade	E 6 - Fasader Sør Øst og Vest Sør.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: HÅKON SUNDBY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sundbyveien 126A, 3474 ÅROS	248	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.20

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	248	88	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.24

Eier/fester av naboeiendom: METTE LUND STAKE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Store Åros vei 9, 3474 ÅROS	250	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.28

Eier/fester av naboeiendom: MARKUS HURU LIA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 28, 3474 ÅROS	250	258	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.31

Eier/fester av naboeiendom: JAN-EGIL SALOMONSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 28, 3474 ÅROS	250	258	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.34

Eier/fester av naboeiendom: FOLLO BYGGSERVICE AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 30, 3474 ÅROS	250	261	0	0
	250	589	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.38

Eier/fester av naboeiendom: ANN KRISTIN EKRA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS	250	263	0	0
	250	589	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.43

Eier/fester av naboeiendom: HANS-ARILD ANDERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS	250	263	0	0
	250	589	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.47

Eier/fester av naboeiendom: ELVINAS URBONAVICIUS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 46, 3474 ÅROS	250	316	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.50

Eier/fester av naboeiendom: TORE LEIF HANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kjøyafaret 44, 3474 ÅROS	250	319	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 25.09.2022 00.00.54

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

24.09.2022 23:55:15 AR507969084

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Kjøyafaret 42A, 3474 ÅROS,		
Kommune:	Asker		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
250	318	0	0
Eier:	1000 BOLIG AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Oppretting av matrikkelenhet - Arealoverføring
	Vesentlig endring av tidligere drift
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Etter oppfordring fra Asker kommune søkes det herved om omdisponering av 20 m2 regulert veg areal, til boligformål slik det framgår av vedlagt kart.
Det søkes herved om en "mindre" reguleringsendring jf. Pbl. § 12-14.
For ordenskyld varsles bygget på nytt som er omsøkt og varslet tidligere, men dette varselet gjelder da kun byggesaken med ytterligere 20 m2 areal forutsatt godkjent omdisponert til boligformål.

24.09.2022 23:55:15 AR507969084

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Åros Nordre, plan id 062762759004, vedtatt 18.04.1991

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: FOX PROPERTY AS

E-post: mikkel@foxproperty.no

Telefon: +4799026232

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: FOX PROPERTY AS

Organisasjonsnummer: 922245266

E-post: mikkel@foxproperty.no

Postadresse: Drengsrudhagen 6, 1385 Asker

Nabovarselet er signert av

KNUT MIKKEL NORMANN OLSEN på vegne av FOX PROPERTY AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.09.2022 23:55:15 AR507969084

24.09.2022 23:55:15 AR507969084

Filvedlegg:

D 2 - Situasjonsplan arealoverføring V1.pdf
D 3 - Situasjonsplan arealoverføring V2.pdf
D 4 - Reguleringsplankart areal omdisponering.pdf
D 1 - Situasjonsplan 1010 m2.pdf
E 7 - Fasader Nord Vest og Øst Nord.pdf
E 6 - Fasader Sør Øst og Vest Sør.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 2 - Terrengsnitt.pdf
E 7 - Fasader Nord Vest og Øst Nord.pdf
E 6 - Fasader Sør Øst og Vest Sør.pdf

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
	G 1	1 av 1	1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
Fox Property AS	922245266	1	15.06.2022	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	250	318				Asker	Kjøyafaret 42	3474	Åros

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Arkitektur	1	Fox Property As, 922245266				x	

Kommunens saksnr.
22/828

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Melding om endring av ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 20-3

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	250	318					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Kjøyafaret 42				3474	Åros	

Beskrivelse av endring(er)

☒ Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
☒ Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver

Nåværende rammetillatelse er ansvarsbelagt underselvbygger funksjonen /personlig ansvarsrett, hvor Fox Property er medhjelper under de samme ansvarsområdene som herved inntreffer.

Denne søkand om endring av gitt rammetillatelse ansvarsbelegges ved grensesnitt for prosjektering av denne endringer fra 15.06.2022 jf, dato i prosjekteringsunderalget med Fox Property som ANS og PRO arkitektur.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Erklæring om ansvarsrett	**G**	1 – 1	☐
Gjennomføringsplan	**G**	2 – 2	☐
Andre vedlegg	**Q**	–	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			**Tiltakshaver** (bare ved endring av ansvarlig søker etter pbl § 20-3)		
Foretak			Navn		
Fox Property AS			Elvinas Urbonavicius		
Organisasjonsnummer			Ev. organisasjonsnummer		
922245266					
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Mikkel Normann		99026232	Elvinas		
E-post			E-post		
mikkel@foxproperty.no			1000boligas@gmail.com		
Dato / Underskrift			Dato / Underskrift		
07.07.22			07.07.22		
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
Mikkel Normann			Elvinas Urbonavicius		

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 1	1 av 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
250	318					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Kjøyafaret 42	3474	Åros

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Fox Property AS	922245266

Adresse	Postnr.	Poststed
Drengsrudhagen 6	1385	Asker

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Mikkel Normann	99026232	

E-post: mikkel@foxproperty.no

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Arkitektur	1	[X]	[ ]	[ ]	[X]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[ ] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
15.06.2022	

Gjentas med blokkbokstaver: Mikkel Normann

Vedlegg - erklæring ansvarsrett

Kunne ikke legges inn.
Last ned

https://asker.digdem.no/file/organization/clajglbpp00002ih7guncbeup/clgz97m15e83a0q1b7qbbf83p

TEGNFORKLARING

BL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- B — BOLIGER
- BOLIG OG INDUSTRI/LAGER
- HYTTER
- FORRETN./KONTOR OG INDUSTRI
- FORRETNING/KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- A — ALMENNYTTIG FORMÅL
- INDUSTRI

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- (TRAFIKKOMRÅDER I SJØ)

4. FRIOMRÅDER
- F — PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM
- HØYSPENNINGSOMR.

6. SPESIALOMRÅDER
- FORNMINNE
- S — FRILUFTSOMRÅDE
- FRISIKTSO...

BL.§26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVK/ØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES NATUROMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYSKJERM
- BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

REGULERINGSPLAN FOR

ÅROS NORDRE

Kartblad RØYKEN 31.10.89

REVIDERT

REVISJONER: 6.2.91, 7.3.91, 22.3.91

DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 18.04.91 AB
STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV: ARCH UNO FOR RØYKEN KOMMUNE

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Røyken kommunestyre i møte den 18.04.91, i sak 24/91, egengodkjent denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser
Planen er inntegnet på dette kart som vedtatt av kommunestyret.

Røyken, den 13.12.1991
Målfrid Borge
ordfører
RØYKEN KOMMUNE

Reg.endr. d.04.05.00

Se mindre vesentlig reg.endr. d. 14.03-96

Reg.endr. 24.04.02 Sak 01/781

Se mindre vesentlig reg. endr. 31.03.98

S2 FERNE OMRÅDE GRAVHAUGEN
O1
S1 7.5daa
B1 11.0daa TU 20%
B2 87.1daa TU 20%
B3 50.4daa TU 20%
B4
B5 19.9daa TU 20%
B6 11.1daa TU 20%
B7 1.1daa TU 20%
I1 5.5daa TU 80%
I2 4.3daa TU 80%
A1 6.9daa TU 20%
O2 12.9daa TU 20%
O3 7.1daa TU 30%
F1
F2
F3 4.0daa
F4 1.4daa
L1
L2
L3
L4
L5
L6
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
VEG 6
VEG 7
VEG 8
Åroselva
Åsumveien
Hovveien

Saksnr.98/00082

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE, RØYKEN

Arkiv 504. 590-04

Plan datert 31.10-89,rev. 06.02-91, 07.03-91 og 22.03-91, egengodkjent av kommunestyret i sak 24/91 den 18.04-91.

22.07.1992. Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.1992.

§ 1
Generelt

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger B1 - B7.
- Offentlig bebyggelse 01 - 03
- Industri I1 - I2
- Allmennyttige formål A1

Spesialområde:
- Friluftsområde S1

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei

Friområder F1

§ 2
Felles bestemmelser

2.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene A1, O1, O2, I1 og I2, og der hvor utbygging omfatter flere eiendommer, kreves fremlagt bebyggelsesplan for området. Planen skal vise bygningene i sammenheng med den omkringliggende bebyggelse. For enklere byggesaker kan bygningsrådet fravike krav om bebyggelsesplan.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmurer, gjerder, parkering, av- og pålessing, lagerareal og den terrengmessige behandling skal angis på kartet.

2.3 Bygningen må ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m over eksisterende terreng.

2.4 Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge innenfor reguleringsområdet beregnes slik:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
Off.bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt.
Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bebygget flate.
Allmennyttig bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. 3 sitteplasser.

§ 3
Områder for boliger B1 - B7 og O2

3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max gesimshøyde satt til 7 m. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal.

3.3 Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter, bortsett fra områder hvor man har planlagt sammenkjedete hus i rekker eller tun. Utbygging av slike områder krever bebyggelsesplan.

§ 4
Områder for industri

4.1 I området skal det oppføres håndverks-, servicebedrifter og lettere industri.

4.2 Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innen området og se til at ulike typer tilpasses hverandre.

4.3 Tillatt bebygget areal er satt til max 50% av tomtens areal.

4.4 Tillatt tomteutnyttelse er satt til 80% av tomtearealet, inkl. lagring under tak.

4.5 Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lager.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 5
Områder for offentlig bebyggelse O1 - O3

5.1 Område O1 består av Frydenlund skole med tilliggende lærerboliger og idrettsplass. Det kan oppføres bygninger som har tilknytning til skolen og andre offentlige funksjoner.

5.2 I vestre del av område O2 skal det oppføres eldresenter. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Resten av tomten skal nyttes til trygdeboliger, barnehage og lignende.

5.3 Område O3 skal nyttes til offentlig tiltak. Allmenheten skal ha rett til adkomst langs Åroselva.

§ 6
Område for allmennyttig formål A1

6.1 Området A1 skal nyttes til samfunnshus og bedehus, samt tilhørende parkeringsareal. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 7
Områder for trafikkformål

7.1 I området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og bussoppstillingsplasser som vist i planen. Stigningsforhold, kurvatur og veibredder er angitt på plankartet.

§ 8
Friområder F1

8.1 Friområdet består av to soner:

- elveanløpet som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring og
- elvesonen som er arealet mellom elvesonen og riksvei 165.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.2 Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elveskråningen på min. 2 m bredde. Alle direkte utslipp skal avvikles i henhold til kommunale planer og bestemmelser.

Vedtatt av Røyken kommunestyre i møte 18.04.1991, sak 24/91.
Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.92.

Røyken, den 26.02.1998

ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Asker kommune

{ REF 26 }

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/828	GBNR 250/318 L16746/22	08.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/828

250/318 Ufullstendig søknad - Oppføring av ny enebolig med to sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42
Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 02.03.2022. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Vesentlige mangler – tiltaket må omprosjekteres

Under har vi beskrevet mangler som etter vår vurdering gjør at omsøkte tiltak må omprosjekteres. Tiltaket kan ikke godkjennes slik det er omsøkt nå.

Merknader til søknaden

- **Brannvann**
  Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei Ved eventuell opparbeidelse av ny brannkum eller hovedanlegg VA, skal det etableres kontakt med prosjektansvarlige i Vann og vannmiljø v/plan og investering ved egen søknad i P360, det henvis her til nettsiden for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/vaplan. Ved installasjon av sprinkelanlegg i bolig skal dette fremkomme i sanitærsøknaden.

- **Privat vann og avløp**
  Det er i skjema Opplysninger om tiltakets ytreramme krysset av for offentlig vann og avløp. Avdeling for Vann-og vannmiljø opplyser om at det er privat vann og avløpsanlegg for området. Nytt skjema må fylles ut og sendes inn.

- **Romhøyde hems/loftstue**
  Det fremgår av bekrivelsen i plan for loft at arealet skal benyttes til hems/loftstue. Oppholdsrom inngår i hoveddel innenfor en boenhet (bruksenhet).

  TEK17 krever blant annet følgende:
  - § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal:

(1) «Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon».
(2) «For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m. d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon»

Vi ber ansvarlig prosjekterende se på muligheten for å omprosjektere løsning for loftet og takterrasser slik at prosjektet oppfyller kravene i Teknisk forskrift. Romhøyden som er prosjektert er avhengig av dispensasjon fra § 12.7 i Teknisk forskrift. Det er ikke påregnelig å få innvilget dispensasjon for dette forholdet. Tilgjengeligheten til takterrassen ses som lite funksjonell gjennom et rom med høyde på kun 1.89. Det samme gjelder for funksjonaliteten og brukervennlighet på takterrassene som kun har en høyde på 1.89 m opp til takbjelker jf. TEK § 12.7 punkt 1.

Vi gjør oppmerksom på at ved omprosjektering av romhøyde på loft til 2,4 meter vil bygget regnes som et bygg med 3. etasjer. Tiltaket vil da være avhengig av dispensasjon fra § 2.3 i reguleringen angående etasjeantall, i tillegg til dispensasjon fra krav til maks tillatt størrelse på sekundærleiligheter, jf. § 7.8.2 i kommuneplan for Røyken. Det er ikke påregnelig å få innvilget dispensasjon for disse forholdene.

Det vises til side 56 i *Grad av utnytting*:
Under *Etasjeantall (endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)* står følgende;

«Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»

Som det framgår over er det mangler som gjør at omsøkt tiltak må omprosjekteres. Det gjøres oppmerksom på at en omprosjektering vil kunne føre til så store endringer ift. opprinnelig søknad at tiltaket må nabovarsles på nytt.

Tilleggsinformasjon – ikke mangler i rammesøknaden
Adkomstvei
Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering, og er ikke overtatt som kommunal vei. Før brukstillatelse for eiendommen må veien etableres i henhold til reguleringsplanen fram til og langs tomten jf. opparbeidelseskrav § 18-1 i pbl.

Refusjonskrav
Det foreligger et tinglyst refusjonskrav på 250/318. Før Midlertidig brukstillatelse kan gis må refusjonskrav være innbetalt.

Merknad fra Vann-og vannmiljø:
Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge:
Søknad om sanitærmelding skal være godkjent av VOV.
Det skal foreligge skriftlig godkjenning for ny tilknytning fra samtlige eiere av felles private stikkledningen.
Det skal tinglyses drifts-og vedlikeholdsavtale for det nye tiltaket.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/828 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen 12 uker fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/05340-2	Fredrik Harvik Thoresen	27.04.2023

Til: Utvalg for plan og byggesak

Fra: Kommunedirektøren

Vurdering av brev fra tiltakshaver mottatt 24. april 2023, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

1. Innledning

Det er mottatt supplerende merknader fra tiltakshaver 24. april 2023, som det er naturlig at kommunedirektøren svarer ut i forbindelse med klagebehandlingen.

Merknadene gir ikke grunnlag for en endret innstilling fra kommunedirektørens side.

2. Felles avkjørsel

Det blir påpekt i brevet at i fravær av ønsket avklaring må også vilkåret om opparbeiding av felles avkjørsel påklages.

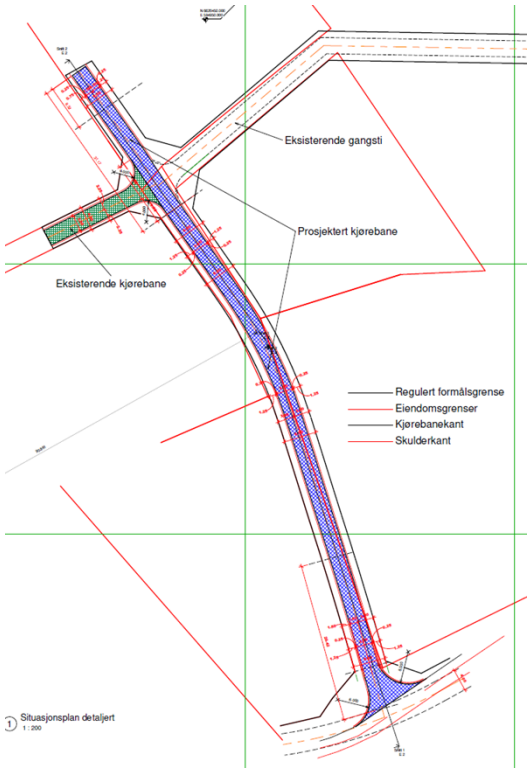
Det er satt følgende vilkår i tillatelsen:
«Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2».

Vilkåret er ikke tidligere påklaget, og opprinnelig klage er dermed utvidet. Vilkåret er imidlertid identisk med det vilkåret som er satt i tidligere tillatelser for denne eiendommen, og som er opprettholdt etter klage i utvalg for plan og byggesak i møte 2. november 2022, der utvalget traff følgende vedtak i sak 103/22 (punkt 2):

«Klage fra tiltakshaver vedrørende resterende vilkår tas ikke til følge. Rammetillatelsen med resterende vilkår opprettholdes. Det foreligger ikke grunnlag for å endre rammetillatelsen etter plan- og bygningsloven. Videre er det ønskelig å opprettholde vilkåret om opparbeidelse av fellesavkjørsel av hensyn til gjennomføringen av reguleringsplanen.»

Etter klage fra tiltakshaver ble altså vilkåret opprettholdt, og klagesaken er deretter oversendt statsforvalteren for endelig behandling.

Det er etter dette gitt tillatelse til å opparbeide den regulerte fellesavkjørselen i vedtak 26. januar 2023. Vedtaket ble gitt etter en del korrespondanse der tiltakshaver ikke ønsket å opparbeide veien etter reguleringsplanen. Godkjent situasjonsplan ser slik ut:



Tillatelsen er påklaget, og saken er oversendt statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Poenget med kravet om veiopparbeidelse ar at veien blir opparbeidet frem til, og langsmed den siden av tomta der eiendommen har sin atkomst. Slik må også vilkåret i denne saken forstås, noe som i og for seg også kommer til uttrykk i den etterfølgende tillatelsen der veien er prosjektert, og godkjent, langsmed den siden av tomta der eiendommen har sin atkomst. Dette gjelder for samtlige eiendommer, herunder Kjøyafaret 42 og 46.

Når det gjelder klagen så er den begrunnet i at vilkåret er usaklig og uforholdsmessig tyngende, tilsvarende begrunnelse som sist saken ble behandlet av utvalget. Kommunedirektøren uttalte den gang i saksfremlegget at:
«Behovet for å kreve opparbeidelse av avkjørsel utløses særlig ved oppføring av ny bolig, som er tilfelle i denne saken. Da en ny bolig vil medføre ytterligere belastning på veiarealene i området, har vilkåret klart en saklig sammenheng med tiltaket. Det er heller ikke et vesentlig avvik mellom tiltakets omfang og omfanget av opparbeidelsesplikten som tilsier at vilkåret er uforholdsmessig tyngende»

Utvalget uttalte at det var ønskelig å opprettholde vilkåret, og tok ikke klagen til følge. Under henvisning til ovennevnte anser derfor kommunedirektøren at det ikke er grunnlag for å frafalle vilkåret.

3. Regulert offentlig vei

Tiltakshaver gjør et poeng ut av at det først i saksfremlegget er orientert om at den offentlige veien ikke er opparbeidet. Kommunedirektøren viser derfor til mangelsbrev sendt tiltakshaver 22. juni 2022 der følgende fremgår:
«Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering, og er ikke overtatt som kommunal vei. Før brukstillatelse for eiendommen må veien etableres i henhold til reguleringsplanen fram til og langs tomten jf. opparbeidelseskrav § 18-1 i pbl.»

Vilkårene er således en direkte oppfølging av de tilbakemeldingene som tidligere er gitt i saken.

Tiltakshaver uttaler også at han er kjent med at det er stilt vilkår om at veien blir opparbeidet i tidligere byggesak for gbnr. 250/264. Uttalelsen er imidlertid ikke nærmere dokumentert. Kommunedirektøren antar tiltakshaver sikter til tillatelse til nybygg gitt 21. august 2007 av tidligere Røyken kommune, som lyder:

> **I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om oppføring av 6- mannsbolig uten garasjer i Kjøyaveien 21, gnr.50 bnr.264, som vist på situasjonskart, plan-, snitt- og fasadetegninger, samt søknader om ansvarsrett for de omsøkte funksjoner. Alt stemplet *12.06.07***

Som det fremgår av vedtaket er det ikke her stilt krav om veiopparbeidelse.

Tiltakshaver ber også om en redegjørelse for hvordan eldre byggesaker langs veien er håndtert. Ut ifra kapasitetshensyn har ikke kommunen mulighet til å etterkomme dette ønsket. Kommunedirektøren understreker at krav til veiopparbeidelse må vurderes konkret og tidsnært ut ifra planlagte byggetiltak. Det er nå planlagt ca.15 nye boenheter i Kjøyafaret, og krav om veiopparbeidelse som er satt må ses i lys av dette. Videre er det slik at de aktuelle tiltakshaverne er representert av samme søker, Fox Property, og det bør derfor være fullt mulig å samarbeide om veiopparbeidelsen for de ulike tiltakshaverne, slik at det også blir flere å fordele kostnadene på. Utover dette finnes det også refusjonsregler i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 24. april 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/828	P3284/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 42 – Supplerende merknader til saksfremlegg – Omgjøring av vilkår

1. Innledning

Det vises til kommunens saksfremlegg i forkant av møtet i utvalg for plan og byggesak 26.04.2023.

I saksfremlegget fremgår det at kommunedirektøren har innstilt på at klagene skal avvises. Fra tiltakshavers perspektiv er det noe uheldig at kommunedirektøren velger å sende saken til politisk behandling før de etterspurte avklaringer fra tiltakshaver er besvart.

Dette har også resultert i at kommunen i saksfremlegget og kommunedirektørens vurdering har tolket klagen før tiltakshaver er gitt anledning til å redegjøre for det endelige innholdet i klagen. De manglende avklaringer fra kommunens side fører nå til at saken kommer skjevt ut, og potensielt unødvendig tvinges inn i en klagerunde.

Vi kommenterer dette nærmere i de kommende underpunktene.

2. Klagens avgrensning – felles avkjørsel

I pkt. 6 i saksfremlegget skriver kommunedirektøren innledningsvis følgende:

> *«Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget.»*

I e-post fra tiltakshaver av 19. januar 2023, skrives det følgende:

> 1. *Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.*

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

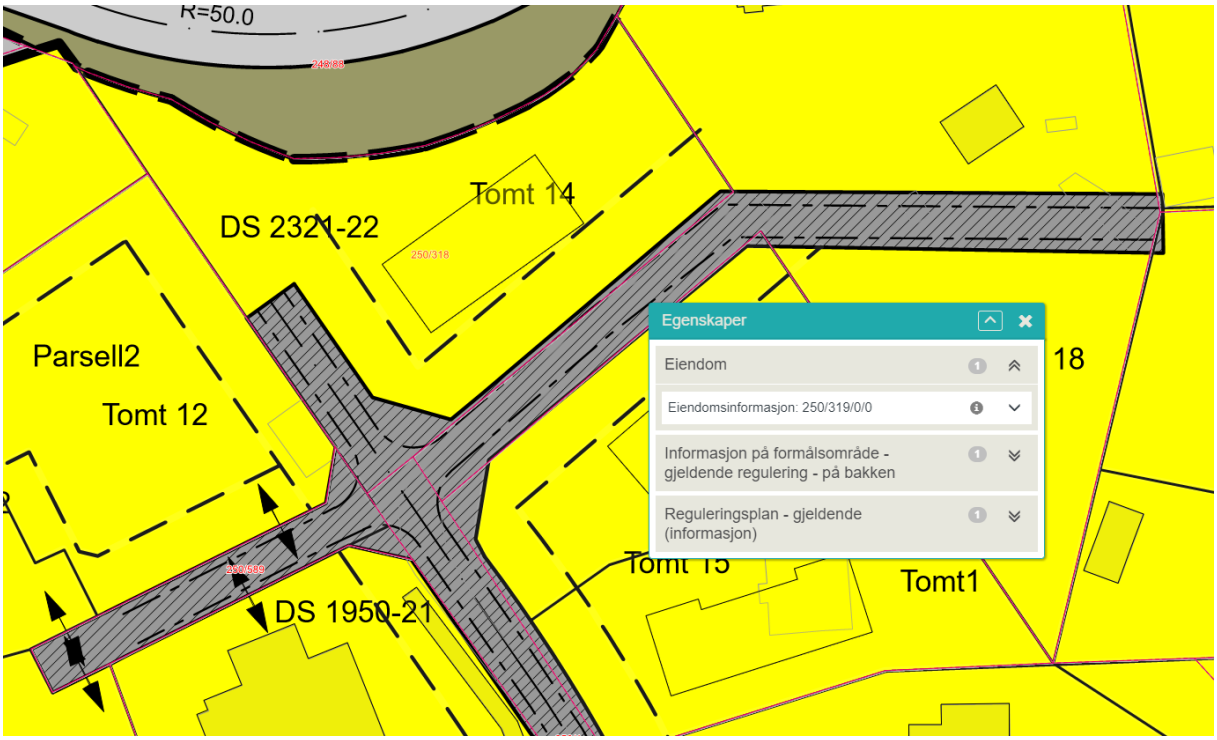
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Vilkåret er gjentatt i flere av byggesakene og det er nødvendig med en avklaring for å få klarhet i hva dette innebærer for de enkelte eiendommer. Vi peker i den forbindelse på at avkjøringspunktet for enkelte av eiendommene vil gjøre det noe meningsløst med en fullverdig opparbeidelse videre forbi eiendommen og til naboeiendom som ikke er under utvikling.

Dette er ikke besvart hva gjelder Kjøyafaret 42, og har naturligvis avgjørende betydning for i hvilken utstrekning vilkåret knyttet til opparbeidelse av felles avkjørsel påklages eller ikke.

Den regulerte felles avkjørsel går for Kjøyafaret 42s vedkommende frem til snuhammeren hvor avkjøring til eiendommen foretas i tilknytning til snuhammeren. Utfordringen ligger i at den regulerte felles avkjørsel fortsetter videre langs eiendommen til Kjøyafaret 42 (gbnr. 250/318) og inn til gbnr. 250/319. Hele denne delen av den regulerte veien ligger på gbnr. 250/319, og går videre tvers igjennom bnr. 319 og frem til bnr. 320 og 315. Se utsnitt fra plankartet nedenfor.



En opparbeidelse av denne veien vil føre til betydelige negative konsekvenser for bnr. 319, og tjener intet rasjonelt formål da det på nåværende tidspunkt ikke er planlagt noen bebyggelse som er avhengig av opparbeidelse av denne veien.

For tiltakshaver og bnr. 318 vil det da være både usaklig og uforholdsmessig tyngende å pålegge en opparbeidelse av dette arealet, hvilket er hva som anføres i klagen om ikke kommunen gir de nødvendige avklaringene.

Da vi som utgangspunkt har lagt til grunn at kommunen ikke krever en opparbeidelse av veien som kun går frem til bnr. 319 (langs grensen til bnr. 318), har vi rett og slett bedt om en avklaring av dette spørsmål.

I fravær av en slik avklaring må vilkåret påklages, og vi får da en underlig situasjon der kommunen må redegjøre for tolkningen av vilkåret og det nærmere innholdet i dette overfor Statsforvalter ifbm. klagebehandlingen. Det fremstår formålsløst.

Vi ber derfor *igjen* om at kommunen avklarer hvor langt opparbeidelsesplikten for bnr. 318 strekker seg.

Konkret er tiltakshavers standpunkt at opparbeidelse ikke kan kreves utover snuhammeren (da inklusive det areal som befinner seg på bnr. 319 i tilknytning til den regulerte snuhammeren), men ikke lenger enn det.

Det er vårt standpunkt at pbl. § 18-1 ikke gir hjemmel for en opparbeidelse inn mot bnr. 319 langs hele grensen til bnr. 318. Det anføres uansett subsidiært at et slikt vilkår er formålsløst gitt utbyggingstakten i området, slik at vilkåret uansett er både usaklig og under enhver omstendigheten uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver.

3. Krav om veiopparbeidelse – tidligere praksis og refusjon

Tiltakshaver konstaterer at kommunen først nå i saksfremlegget orienterer om at den offentlige veien ikke er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Slik det er påpekt i tidligere brev til kommunen stusser vi på denne konklusjonen, ettersom vi er kjent med at vilkår om opparbeidelse av den offentlige regulerte veien er stilt som vilkår i tidligere byggesak, av de vi kjenner til vises det til byggesak på gbnr. 250/264. Vi konstaterer samtidig at det hverken er gitt dispensasjon fra opparbeidelseskravet eller tinglyst noen midlertidighetserklæring på eiendommen.

Dette underbygger tiltakshavers frykt for at kommunen har hatt en inkonsekvent praksis som nå kan få konsekvenser for tiltakshaver.

Det bes derfor om en redegjørelse fra kommunen om alle tiltak tilstøtende veiarealene som nå kreves opparbeidet i inneværende byggesak, som har fått byggetillatelse som aktualiserer kravene etter pbl. § 18-1, eller tidligere pbl. § 67 (1) bokstav a. Det bes om at det dokumenteres henholdsvis dispensasjoner og/eller midlertidighetserklæringer tinglyst på eiendommene.

Bakgrunnen for dette er vedtak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken i sak 2010/21489-5. Det gjengis fra lovkommentaren (Karnov) til § 18-6:

> *«Det er lagt til grunn av blant annet Statsforvalteren i Oslo og Viken (sak 2010/21489-5) at det er en forutsetning for refusjonsplikt at opparbeidelsesplikten hefter ved eiendommen som en grunnbyrde, enten ved at samme eier har fått midlertidig dispensasjon eller ved at eiendommen er påheftet en erklæring. Dette syns også å være i tråd med vanlig praksis hos kommunene.»*

Det bemerkes at vi rent juridisk stiller spørsmålstegn ved gyldigheten av dette vedtaket. For den eventualitet at vilkåret og praksisen er gyldig, innebærer denne lovforståelsen at eiendommer som ikke har fått midlertidig dispensasjon (uten å ha skiftet hjemmelshaver) eller fått tinglyst erklæring om utsatt plikt (jf. § 18-1 (3)), ikke kan avkreves refusjon.

Dette aktualiserer igjen tiltakshavers frykt for forskjellsbehandling og at enkelte grunneiere nå kan være «gratispassasjerer» ifbm. en eventuell opparbeidelse av veien. Dette innebærer da også en betydelig forskjellsbehandling av grunneierne.

Vi ber derfor igjen om en redegjørelse som beskrevet ovenfor, samt en konkret tilbakemelding på hvordan dette er håndtert i forhold til gbnr. 250/264.

Vi mener disse avklaringer bør innhentes før kommunen behandler klagen på dette vilkåret. Dette for å unngå unødvendige klageprosesser på forhold som egentlig ønskes avklart og nærmere avgrenset i dialog med kommunen.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06415-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

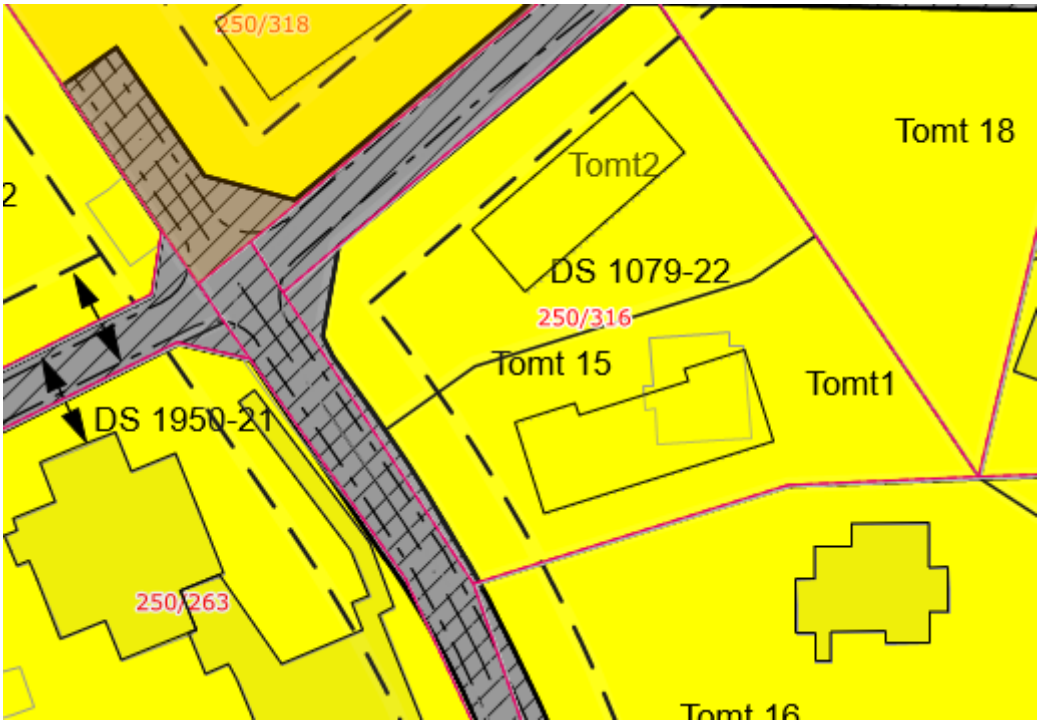
Klage på to rammetillatelser til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46 – tomt 1 og 2

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:

   Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg enebolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Gbnr. 250/316 er godkjent delt i to eiendommer i vedtak 8. juni 2022, henholdsvis tomt 1 og 2. Det er søkt om nybygg med tre boenheter på hver av de nye tomtene. Begge søknadene ble godkjent av kommunen i to vedtak 18. november 2022. Vedtakene er påklaget av Nordre Åros Vel. Vedtakene er også påklaget av tiltakshaver når det gjelder flere av vilkårene som er gitt i tillatelsene. Siden vedtakene, og klagene, er likelydende for de to byggesakene behandles dette samlet i en klagesak. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagene fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Nordre Åros Vel er spesielt bekymret for trafikksikkerheten, og da særlig i anleggsperioden. Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagen fra Nordre Åros Vel til følge. Etter kommunedirektørens syn er bebyggelsen som er godkjent i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen for tidligere Røyken kommune. Videre er det stillet krav om at Kjøyafaret må opparbeides i regulert stand, jf. pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Når det gjelder klagen fra tiltakshaver anser kommunedirektøren at to av vilkårene bør frafalles. Bakgrunnen for dette er at det er stilt vilkår som ikke ligger innenfor plan- og bygningslovens område. I tillegg er det ikke tinglyst noe refusjonskrav for denne eiendommen.

Når det gjelder vilkår om veiopparbeidelse og overdragelse til kommunen anser kommunedirektøren at dette bør opprettholdes. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeiding av offentlig vei, og overdragelse av arealet til kommunen, følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

Kommunedirektøren fastholder vilkåret om at nye grunneiendommer må være opprettet, før det gis igangsettingstillatelse. Dette sikrer at eiendommene rent faktisk blir opprettet som forutsatt i søknadene og tillatelsene. Videre har dette en side mot trafikksikkerheten under anleggsperioden (som Nordre Åros Vel er opptatt av). Det er i delingssaken stilt vilkår om at fellesavkjørselen blir opparbeidet, før eiendommene opprettes. Dette innebærer dermed at regulert privat vei er opparbeidet frem til eiendommen, før selve byggearbeidet settes i gang.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtakene av 18. november 2022, men slik at to av vilkårene frafalles.

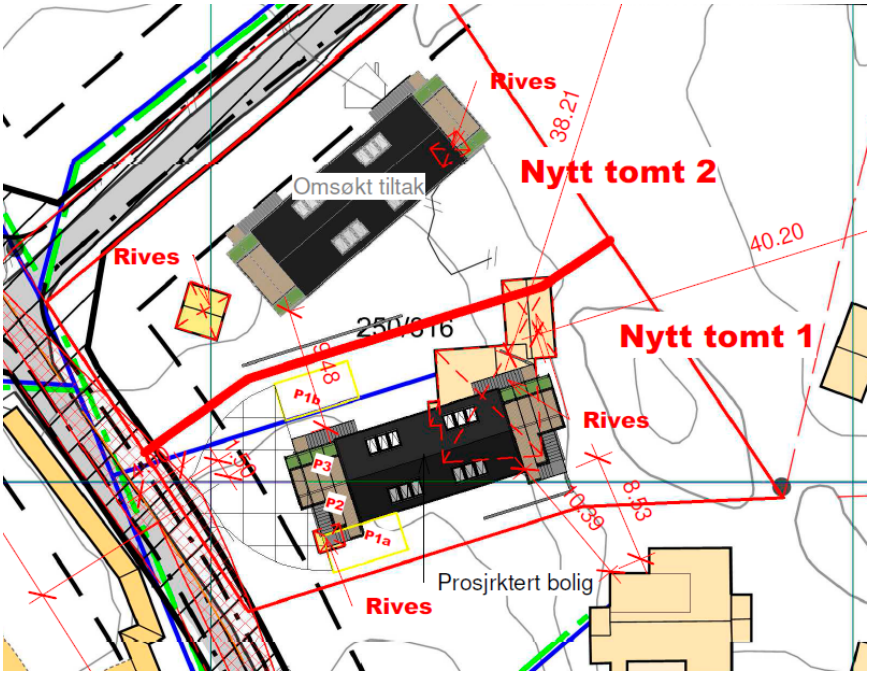
Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere endringer utover det som er foreslått i innstillingen ovenfor, og kommunedirektøren anbefaler at klagen fra velforeningen og klagen fra tiltakshaver blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

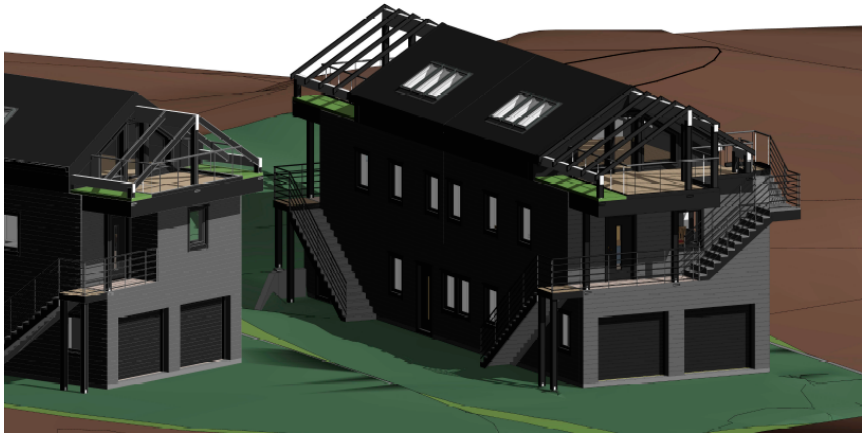
Endring av vilkår utløser ny klageadgang for de berørte, med en klagefrist på tre uker, jf. fvl. § 29

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er i begge saker søkt om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter. Samlet bruksareal er på 213,4 kvm for hvert av de to byggene. BYA er beregnet til 177,1 kvm per tomt. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor i situasjonskart og illustrasjoner av ny bebyggelse:


Rives
38.21
Nytt tomt 2
Omsøkt tiltak
Rives
40.20
250/316
Nytt tomt 1
P1b
P3
P2
P1a
Rives
10.39
8.53
Prosjrktert bolig
Rives



2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling
Det er gitt likelydende tillatelser i de to sakene i vedtak 18. november 2022, delegasjonssak 22/1964 for tomt 2 og sak 22/2014 for tomt 1. Vedtakene (likelydende) lyder:

«Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Ny grunneiendom må være opprettet**
2. **Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt**
3. **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.**
4. **Søknad om sanitærmelding må være godkjent av Avdeling for Vann-og vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
    - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
    - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
    - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
    - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.»**

5. Klagenes innhold

Vedtakene er påklaget av Nordre Åros Vel i brev datert 24. november 2022. Velforeningen anfører i hovedsak:

- Tiltaket er ikke nabovarslet Nordre Åros Vel når det gjelder privat vei, anleggsvei mm. Nordre Åros Vel er «veiholder» og er ansvarlig for veien utad
- Kommunen bør ikke gi tillatelse før det er inngått avtale om bruk av anleggsvei
- Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende med anleggstrafikk og det er mye barn i området tilknyttet skole og barnehage
- Periodevis parkeringspålegg/ryggevakt er ingen helhetsplan for omfattende byggearbeider med 15 nye boenheter
- Kommunen bør ikke gi tillatelse før det er inngått avtale om avsperret område for parkering, varelevering og riggområde

Kommunedirektøren viser til klagen i sin helhet.

Vilkårene er påklaget av tiltakshaver i epost 20. og 22. november 2022. Klagen er delvis supplert i senere brev datert 9. november 2022 og 21. februar 2023, der det bes om at klagesakene fra Kjøyafaret ses i sammenheng. Klager har hovedsakelig anført:

- Vilkår om at ny grunneiendom må være opprettet bes flyttet fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til ferdigattest
- Det er totalt urimelig å kreve at veien skal være opparbeidet før anleggsperioden med boligene. Det er fare for at veien blir ødelagt av tungkjøretøy og anleggstrafikk
- Det er ikke hjemmel for at grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen
- Det er ikke noe hjemmelsgrunnlag for vilkår om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt
- Det foreligger ikke noe tinglyst refusjonskrav og det bes om at vilkåret frafalles

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at begge klagene er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av klagen fra Nordre Åros Vel

Kommunen kan ikke se at det er noe særskilt krav om nabovarsling til velforeningen. Nabovarsling skjer til den enkelte registrerte grunneier.

Etter kommunedirektørens syn er det godkjente tiltaket (enebolig med to sekundærleiligheter) i samsvar med plangrunnlaget. Reguleringsplanen, sammenholdt med kommuneplanen, åpner opp for et tiltak som det godkjente.

Kommunedirektøren har forståelse for at klager er bekymret for trafikksikkerheten i Kjøyafaret. Klagerne viser bl.a. til at veien kun er 2,5 meter bred. Dette er imidlertid ivaretatt gjennom vilkår som er stillet om veiopparbeidelse etter pbl. §§ 18-1 og 18-2. Det er ikke adgang til å stille strengere krav enn det som følger av reguleringsplanen (sammenholdt med kommunens veinorm).

Kommunen er enig med klager i at det vil kunne være en fordel om det inngås avtaler om parkering, varelevering og riggområde, særlig sett i lys av at veien er smal og at det ferdes mange barn i området grunnet nærliggende skole og barnehage. Det er imidlertid ikke i reguleringsplanen avsatt slike områder eller gitt bestemmelser om anleggsperioden. Det er derfor ikke grunnlag for at kommunen kan kreve dette slik velforeningen ønsker.

Kommunedirektøren anser at klagen fra velforeningen ikke bør tas til følge.

6.2 Vurdering av klagen fra tiltakshaver

Som påpekt av klager er det krav om at det må foreligge klar hjemmel for å stille vilkår.

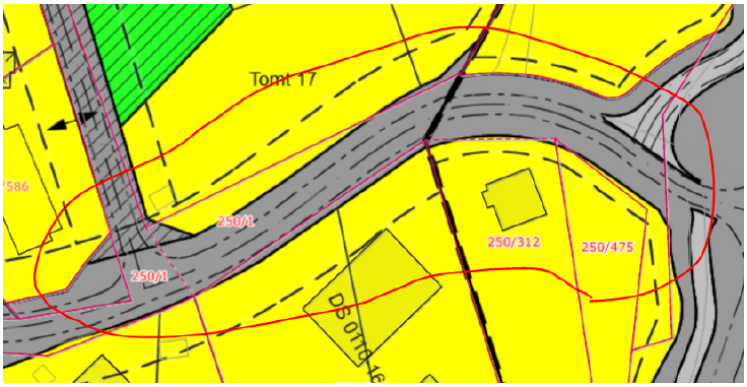
Når det gjelder vilkår om at utbygger er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke parkerer/kjører langs skoleveien, og at det må brukes vakt ved rygging, så er kommunedirektøren enig med klageren i at disse vilkårene ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltak for å ivareta trafikksikkerheten i anleggsperioden følger av annet regelverk, som bl.a. veitrafikkloven. Eventuelt forbud mot innkjøring og parkering ivaretas av veimyndigheten (og ikke byggesaksmyndighetene). Det er heller ikke gitt bestemmelser i reguleringsplanen om anleggsperioden. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkårene frafalles. Kommunedirektøren viser også til behandlingen av tidligere klagesak fra Kjøyafaret 38, med samme tematikk (og som er planlagt behandlet i utvalget 26. april 2023).

Når det gjelder vilkår om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt før det gis ferdigattest, er kommunedirektøren også her enig med klageren. Det er per 28. mars 2023 ikke tinglyst noe refusjonskrav på eiendommen gbnr. 250/316, og dette vilkåret kan derfor frafalles for begge nye tomter.

Klageren ønsker at vilkåret om at ny grunneiendom må være opprettet flyttes fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til ferdigattest. Dette er bl.a. begrunnet i at det er

urimelig å kreve at den private delen av veien blir opparbeidet før boligene er ferdigbygget, siden veien kan bli ødelagt under anleggsperioden for boligene. Kommunedirektøren har til en viss grad forståelse for tiltakshavers synspunkt. Samtidig er det viktig å være klar over at veien er smal og at det ferdes mange barn i området, som bl.a. påpekt av velforeningen. Etter kommunens syn vil derfor vilkåret bidra til å bedre trafikksikkerheten under anleggsperioden for boligene. Videre sikrer vilkåret at tomtene faktisk blir opprettet, i samsvar med både byggesøknadene og vedtakene om rammetillatelse. Tillatelsene til to nybygg bygger på forutsetningen om at eiendommen blir delt i to tomter (tomt 1 og 2), og det er derfor viktig at dette er gjennomført før selve byggingen igangsettes.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse/overdragelse av arealet til kommunen etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeiding av offentlig vei er påklaget. Etterfølgende brev om å se klagesakene i sammenheng tilsier også at vilkåret er påklaget. Den aktuelle strekningen fremkommer nedenfor:



Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Dette er også tidligere formidlet til ansvarlig søker. Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og denne delen av klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder klagerens anførsel om at veien er opparbeidet i forbindelse med eldre byggesaker, viser kommunen til at det er dagens situasjon som er avgjørende. Veien er ikke opparbeidet etter reguleringsplanen, og er heller ikke overdratt til kommunen.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen pbl. § 18-1 5. ledd *«tilfaller da kommunen uten vederlag»*. Hva som ligger i overtakelse er tidligere svart ut i brev 22. desember 2022, der kommunen uttaler at overtakelse refererer seg til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunen har tidligere svart ut dette i brev datert 22. desember 2022 og 9. februar 2023. Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Søknad om vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser derfor at vilkår etter pbl. § 18-1 må opprettholdes.

Det er mulig å søke om dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse og etterfølgende overdragelse til kommunen. Dette bør i så fall avklares nærmere med kommunens samferdselsavdeling. Det er imidlertid lite sannsynlig at en slik søknad vil bli innvilget, grunnet den planlagte byggeaktiviteten i Kjøyafaret.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagene som gir grunn til å endre på vedtaket utover det som fremkommer ovenfor. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å ta klagen fra velforeningen til følge. Kommunen kan heller ikke se at det er aktuelt å frafalle vilkår etter pbl. § 18-1 eller endre på vilkåret om at ny grunneiendom må være opprettet før det kan gis igangsettingstillatelse.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder tillatelsen, men slik at to av vilkårene frafalles. Gjenværende deler av klagene sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak tomt 1
vedtak tomt 2
klager fra Nordre Åros Vel
klager fra tiltakshaver
etterfølgende brev fra klager
brev fra kommunen
Tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom
reguleringsbestemmelser åros nordre
plankart
søknad tomt 2
søknad tomt 1
mangelsbrev

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06415

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	51/23

Klage på rammetillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/316 Kjøyafaret 46

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 51/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra Nordre Åros Vel tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår i begge vedtakene frafalles:

   Vilkår for igangsettingstillatelse om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

   Vilkår for ferdigattest om at tinglyst refusjonskrav må være innbetalt frafalles
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/2458	GBNR 250/316 L28105/22	18.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2458

Delegasjonssak: 22/2014

250/316 Rammetillatelse - Tomt 1 - Enebolig med to sekundærleiligheter
Kjøyafaret 46
Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 06.07.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 20.07, 01.09 og 21.10.22. Saken var komplett til behandling etter innsending av siste dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Ny grunneiendom må være opprettet**
2. **Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt**
3. **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.**
4. **Søknad om sanitærmelding må være godkjent av Avdeling for Vann-og vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
   - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
   - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
   - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
   - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av enebolig med 2 sekundærleiligheter.
Hovedenheten blir liggende på grunnplan. To stykk sekundærleiligheter er plassert over hovedenheten.

Bygget oppføres i 2. etasjer med loft. Loftet har takhøyde på 1.89 m og således ikke måleverdig bruksareal.

Tiltaket skal oppføres i henhold til dette vedtaket og vedlagte tegninger.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	
BYA bolig	141.1 m²
BYA 2 stk biloppstillingsplasser	36 m²
BYA Totalt	177,1 m²
BRA 1. etasje	
BRA enebolig hovedboenhet	70,2 m²
BRA garasje x 2 stk	33 m²
BRA 2 stk boder for sekundærenheter	10 m²
BRA 1. etg totalt	113,2 m²
BRA 2. etasje	
BRA 2.etasje sekundærenhet nr 1	50,1 m²
BRA 2.etasje sekundærenhet nr 2	50,1 m²
BRA 2. etg totalt	100,2 m²
BRA totalt hovedboenhet og 2 stk sekundærenheter	**213,4 m²**
BRA åpent areal	
BRA åpent areal 1. etg	5,8 m²
BRA åpent areal 2. etg	11,4 m²
BRA åpent areal terrasse	30,8 m²
BRA åpent areal totalt	48 m²

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt en nabomerknad fra Adv. Askø, på vegne av Erik Hagfors (Kjøyafaret 48), Asbjørn Andersen (Kjøyafaret 40) og Tore Leif Hansen (Kjøyafaret 44). Merknadene går i hoveddtrekk ut på:

- Villamessig bebyggelse
- Antall etasjer
- Antall boenheter
- Tilfredsstillende uteoppholdsarealer
- Veg og trafikksikkerheten i området

Det vises til eget vedlegg for nabomerknader og ansvarlig søkers tilsvar i sin helhet.

Kommunedirektørens vurdering
Nabomerknader
I kommuneplanen § 2.3 heter det blant annet *«[d]er reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b)».* Videre slår kommuneplanen § 7.8.2 femte ledd andre setning fast «[f]or eneboliger tillates 2 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet».

Statsforvalter har i omgjøring av eget vedtak datert 09.06.2022 i sak 20/5557, eiendom 250/238, skrevet følgende;

> *«Utrykket småhusbebyggelse er ikke legaldefinert og forståelsen av begrepet må som utgangspunkt bero på en tolkning av planen. Når kommuneplanen har presisert hva som skal anses som villamessig karakter, må terskelen i det minste være høy for å komme til et annet resultat. Spesielt med et så skjønnspreget uttrykk som «villamessig». Noe annet ville vært lite forutsigbart og neppe i tråd med legalitetsprinsippet….»*

Tiltaket i sak 20/5557 har tilsvarende arkitektonisk utforming som i foreliggende sak.

Når det gjelder merknad om antallet etasjer anser kommunedirektøren tiltaket som en enebolig med to sekundærleiligheter. Loft har ikke målbart bruksareal og anses ikke som en gjeldende etasje etter dagjeldende byggeforskrift av 1987;

> Følgende etasjer og plan medregnes ikke i etasjeantallet:
>
> *«Loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Loftet har ikke måleverdig bruksareal og anses som en tilleggsdel da loftsarealene kun er forbundet med sekundærenhetene gjennom utvendig trapp.

Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom er godkjent i vedtak datert 08.06.2022. Det er satt flere vilkår til tillatelsen før opprettelse av grunneiendommen kan gjennomføres. Det settes derfor som vilkår at grunneiendom skal være opprettet før igangsettingstillatelse kan gis. Grad av utnyttelse er beregnet ut i fra den fradelte boligtomtens areal.

Uteoppholdsarealene har etter at nabomerknaden kom inn blitt omprosjektert etter anmodning fra kommunen slik at MUA for sekundærenhetene er i tilknytning til adkomst til boenhetene. Det er i tillegg avsatt plass for fellesadkomst slik at adkomst til boenhetene ikke vil oppta uteoppholdsarealet avsatt til hver enkelt boenhet. Krav til uteopphold anses ivaretatt.

Det er i godkjent vedtak for reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom (sak 22/835) stilt vilkår om at før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert privat vei være opparbeidet fram til og langs eiendommens vestside, inkl. regulert snuhammer, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Regulert privat vei tilsvarer vei i veiklasse B1 i hht. veg- og gatenormen for Røyken Kommune. Kommunen anser trafikksikkerheten som tilfredsstillende etter opparbeidelse av regulert felles vei.

Annet
Kommunedirektøren anser loft og takterrasser som fellesareal for eiendommen. Loft har en takhøyde på 1,89 m og godkjennes ikke benyttet til varig opphold.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/2458. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se eget vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Kopi;
Erik Hagfors, Carl Grøndahls vei 17, 0871 OSLO
Asbjørn Thobias Andersen, Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS
Tore Leif Hansen, Elisabeth Grannemans vei 14, 1461 LØRENSKOG
Askø Advokatfirma AS, Postboks 721 Strømsø, 3003 DRAMMEN

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/1059	GBNR 250/316 L27694/22	18.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1059

Delegasjonssak: 22/1964

250/316 Rammetillatelse – Tomt 2 - Enebolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 46
Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 18.03.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 17.07, 01.09 og 21.10.22. Saken var komplett til behandling etter innsendte siste dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Ny grunneiendom må være opprettet**
2. **Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt**
3. **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.**
4. **Søknad om sanitærmelding må være godkjent av Avdeling for Vann-og vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
   - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
   - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
   - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
   - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

3. **Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av enebolig med 2 sekundærleiligheter.
Hovedenheten blir liggende på grunnplan. To stykk sekundærleiligheter er plassert over hovedenheten.

Bygget oppføres i 2. etasjer med loft. Loftet har takhøyde på 1.89 m og således ikke måleverdig bruksareal.

Tiltaket skal oppføres i henhold til dette vedtaket og vedlagte tegninger.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	
BYA bolig	141.1 m²
BYA 2 stk biloppstillingsplasser	36 m²
BYA Totalt	177,1 m²
BRA 1. etasje	
BRA enebolig hovedboenhet	70,2 m²
BRA garasje x 2 stk	33 m²
BRA 2 stk boder for sekundærenheter	10 m²
BRA 1. etg totalt	113,2 m²
BRA 2. etasje	
BRA 2.etasje sekundærenhet nr 1	50,1 m²
BRA 2.etasje sekundærenhet nr 2	50,1 m²
BRA 2. etg totalt	100,2 m²
BRA totalt hovedboenhet og 2 stk sekundærenheter	**213,4 m²**
BRA åpent areal	
BRA åpent areal 1. etg	5,8 m²
BRA åpent areal 2. etg	11,4 m²
BRA åpent areal terrasse	30,8 m²
BRA åpent areal totalt	48 m²

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt en nabomerknad fra Adv. Askø, på vegne av Erik Hagfors (Kjøyafaret 48), Asbjørn Andersen (Kjøyafaret 40) og Tore Leif Hansen (Kjøyafaret 44). Merknadene går i hoveddtrekk ut på:

- Villamessig bebyggelse
- Antall etasjer
- Antall boenheter
- Tilfredsstillende uteoppholdsarealer
- Veg og trafikksikkerheten i området

Det vises til eget vedlegg for nabomerknader og ansvarlig søkers tilsvar i sin helhet.

Kommunedirektørens vurdering
Nabomerknader
I kommuneplanen § 2.3 heter det blant annet *«[d]er reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b)».* Videre slår kommuneplanen § 7.8.2 femte ledd andre setning fast «[f]or eneboliger tillates 2 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet».

Statsforvalter har i omgjøring av eget vedtak datert 09.06.2022 i sak 20/5557, eiendom 250/238, skrevet følgende;

> *«Utrykket småhusbebyggelse er ikke legaldefinert og forståelsen av begrepet må som utgangspunkt bero på en tolkning av planen. Når kommuneplanen har presisert hva som skal anses som villamessig karakter, må terskelen i det minste være høy for å komme til et annet resultat. Spesielt med et så skjønnspreget uttrykk som «villamessig». Noe annet ville vært lite forutsigbart og neppe i tråd med legalitetsprinsippet….»*

Tiltaket i sak 20/5557 har tilsvarende arkitektonisk utforming som i foreliggende sak.

Når det gjelder merknad om antallet etasjer anser kommunedirektøren tiltaket som en enebolig med to sekundærleiligheter. Loft har ikke målbart bruksareal og anses ikke som en gjeldende etasje etter dagjeldende byggeforskrift av 1987;

> Følgende etasjer og plan medregnes ikke i etasjeantallet:
>
> *«Loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Loftet har ikke måleverdig bruksareal og anses som en tilleggsdel da loftsarealene kun er forbundet med sekundærenhetene gjennom utvendig trapp.

Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom er godkjent i vedtak datert 08.06.2022. Det er satt flere vilkår til tillatelsen før opprettelse av grunneiendommen kan gjennomføres. Det settes derfor som vilkår at grunneiendom skal være opprettet før igangsettingstillatelse kan gis. Grad av utnyttelse er beregnet ut i fra den fradelte boligtomtens areal.

Uteoppholdsarealene har etter at nabomerknaden kom inn blitt omprosjektert etter anmodning fra kommunen slik at MUA for sekundærenhetene er i tilknytning til adkomst til boenhetene. Det er i tillegg avsatt plass for fellesadkomst slik at adkomst til boenhetene ikke vil oppta uteoppholdsarealet avsatt til hver enkelt boenhet. Krav til uteopphold anses ivaretatt.

Det er i godkjent vedtak for reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom (sak 22/835) stilt vilkår om at før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert privat vei være opparbeidet fram til og langs eiendommens vestside, inkl. regulert snuhammer, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Regulert privat vei tilsvarer vei i veiklasse B1 i hht. veg- og gatenormen for Røyken Kommune. Kommunen anser trafikksikkerheten som tilfredsstillende etter opparbeidelse av regulert felles vei.

Annet
Kommunedirektøren anser loft og takterrasser som fellesareal for eiendommen. Loft har en takhøyde på 1,89 m og godkjennes ikke benyttet til varig opphold.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1059. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se eget vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Kopi;
Erik Hagfors, Carl Grøndahls vei 17, 0871 OSLO
Asbjørn Thobias Andersen, Kjøyafaret 40, 3474 ÅROS
Tore Leif Hansen, Elisabeth Grannemans vei 14, 1461 LØRENSKOG
Askø Advokatfirma AS, Postboks 721 Strømsø, 3003 DRAMMEN

Nordre Åros Vel
3474 ÅROS

Dato: Åros 24.11.2022

Viser til Sak: S22/2458 – Rammetillatelse Tomt 1- Kjøyafaret 46.

Dette tiltaket er ikke nabovarslet til Nordre Åros Vel (NÅV), når det gjelder privat vei, anleggsvei, trafikksikkerhet, detaljplan for veianlegg/rigg og overvannsavrenning til eksisterende anlegg.

Gjør oppmerksom på at NÅV er "veiholder" og er ansvarlig for veien og er den som utad representerer fellesskapet i veien og skal være medspiller i en offentlig beslutningsprosess. Det er vi som har bygget opp veien og investert betydelig beløp med dagens kroneverdi med 410.367, - til den kjøreveistandarden den har i dag. I tillegg kommer stikkveien opp til Kjøyafaret 46 som er opparbeidet av G.Bnr:250/263.

Hvem skal overta vedlikeholdsoppgaven med blant annet brøyting og strøing og reparasjonsarbeider av nedslitte strekninger? Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det er inngått avtale om bruk av anleggsvei.

Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende med anleggstrafikk. I eventuell anleggsvei ligger det en barnehage med 77 barn/17 ansatte som skal til/fra på veien og ca. 400 skolebarn som ferdes hele dagen. Periodevis ryggevakt/parkerings-pålegg er ingen helhetsplan for vareleveringer og omfattende byggearbeider av til sammen 15 boenheter i området. Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det er inngått avtale om avsperret område for parkeringer, vareleveringer og riggområder.

Overvannsavrenning til veien og fra veiene krever drenering og grøfter. Det bygges boliger på tvers av fallende terreng. Dette skaper endringer og større mengder vann der vår eksisterende kum anlegg kanskje ikke vil takle større mengder. Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det foreligger en detaljplan på hvorledes overvannsavrenning skal bygges sammen til eksisterende anlegg.

I vilkårene står det også at grunn til offentlig vei (som er privat) skal overføres vederlagsfritt for overtakelse. Vil dette bety at NÅV kan fremme refusjonskrav for vår kostnad for veien? Eventuelt til hvem?

Gjør samtidig oppmerksom på at NÅV er i ferd med å sende inn saken til jordskifteretten da ikke utbygger ser noen hensikt i å ha dialogmøte.

NÅV ber om at igangtillatelser ikke blir gitt før dialog/rettsavgjørelse er gitt i saken.

Med vennlig hilsen fra
Nordre Åros Vel
Steinar Skogbrott for styret.

Kopi: Elvinas Urbonavicius

Nordre Åros Vel
3474 ÅROS

Dato: Åros 24.11.2022

Viser til Sak: S22/1059 – Rammetillatelse Tomt 2- Kjøyafaret 46.

Dette tiltaket er ikke nabovarslet til Nordre Åros Vel (NÅV), når det gjelder privat vei, anleggsvei, trafikksikkerhet, detaljplan for veianlegg/rigg og overvannsavrenning til eksisterende anlegg.

Gjør oppmerksom på at NÅV er "veiholder" og er ansvarlig for veien og er den som utad representerer fellesskapet i veien og skal være medspiller i en offentlig beslutningsprosess. Det er vi som har bygget opp veien og investert betydelig beløp med dagens kroneverdi med 410.367, - til den kjøreveistandarden den har i dag. I tillegg kommer stikkveien opp til Kjøyafaret 46 som er opparbeidet av 250/263.

Hvem skal overta vedlikeholdsoppgaven med blant annet brøyting og strøing og reparasjonsarbeider av nedslitte strekninger? Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det er inngått avtale om bruk av anleggsvei.

Trafikksikkerheten er ikke tilfredsstillende med anleggstrafikk. I eventuell anleggsvei ligger det en barnehage med 77 barn/17 ansatte som skal til/fra på veien og ca. 400 skolebarn som ferdes hele dagen. Periodevis ryggevakt/parkerings-pålegg er ingen helhetsplan for vareleveringer og omfattende byggearbeider av til sammen 15 boenheter i området. Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det er inngått avtale om avsperret område for parkeringer, vareleveringer og riggområder.

Overvannsavrenning til veien og fra veiene krever drenering og grøfter. Det bygges boliger på tvers av fallende terreng. Dette skaper endringer og større mengder vann der vår eksisterende kum anlegg kanskje ikke vil takle større mengder. Utbygger har ikke ønsket noen dialog om dette. NÅV ber derfor Asker Kommune om ikke å godkjenne tiltaket før det foreligger en detaljplan på hvorledes overvannsavrenning skal bygges sammen til eksisterende anlegg.

I vilkårene står det også at grunn til offentlig vei (som er privat) skal overføres vederlagsfritt for overtakelse. Vil dette bety at NÅV kan fremme refusjonskrav for vår kostnad for veien? Eventuelt til hvem

Gjør samtidig oppmerksom på at NÅV er i ferd med å sende inn saken til jordskifteretten da ikke utbygger ser noen hensikt i å ha dialogmøte.

NÅV ber om at igangtillatelser ikke blir gitt før dialog/rettsavgjørelse er gitt i saken.

Med vennlig hilsen fra
Nordre Åros Vel
Steinar Skogbrott for styret.

Kopi: Elvinas Urbonavicius

Fra: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Sendt: 22. november 2022 19:23
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Knut Mikkel Olsen; Elvis e
Emne: VS: Klage på vilkår i rammetillatelse sak: 22/2458

Hai Asker Kommune

Viser til vedtak i sak: 22/2458 datert 18.11.22

Følgende vilkår påklages herved og kommenteres dirkete i teksten:

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:
1. Ny grunneiendom må være opprettet.

Vilkåret anmodes om å flyttes til vilkår før ferdigattest/midlertidig bruks, da dette samsvarer med de vilkår som er satt på nabo eiendommen Kjøyfaret 38, sak: 20/5557, datert 10.02.2021 sak: 22/1332, datert 22.09.22, som også ble fradelt og søkt rammetillatelse/ett trinn.
Det påpekes at det i reguleringsendringen/dele saken er fastsatt vilkår om at eiendommen ikke kan opprettes og deles før det er fysisk opparbeidet felles vei.
Vilkåret er anmodet omgjort/påklaget og vist til at dette vil ivaretas i vilkåret for byggesaken, men delesak har ikke villet fravike vilkåret.
Det anses ikke som praksis gjennomførbart og ferdigstille en felles vei før IG kan gis, da det her er stil vilkår om at ny grunneiendom må være opprettet før IG kan gis. Der framstår som totalt urimelig og unødvendig og opparbeide og ferdigstille en vei før anleggsperioden med boligene har startet og den nye veien vil bli ødelagt og nedkjørt av tunggjøretøyer og anleggsvirksomhet og må repareres/utbedres på nytt. Dette er også ett miljømessig perspektiv kommune som en enhet bør ha ansvar for samordningsplikten.

byggesaken er satt vilkår om opparbeidelse av felles vei skal være opparbeidet før ferdigattest, dette er etter vårt skjønn korrekt og for å «reparere» dele sak sitt feilaktige vilkår i forbindelse med oppretting av ny grunneiendom anmodes det om at kommunen flytter vilkår 1. Ny grunneiendom må være opprettet fra vilkår for og kunne gi IG til vilkår for og kunne gi ferdigattest.
Dette samsvarer også med fastsettelse av vilkår for Kjøyfaret 38 og det anmodes om enhetlig behandling.

Det bes om at vilkåret flyttes til ferdigattest/midlertidig i tråd med enhetlig praksis.

2. Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.

Det vises også til det andre vilkåret knyttet til trafikkbegrensninger i anleggstiden:
Vi kan ikke se at det eksisterer noe hjemmelsgrunnlag for disse vilkårene. Vi kan i en viss utstrekning ha forståelse for kommunens ønske om å stille vilkår, men minner om at kommunens adgang til å stille vilkår forutsetter konkret hjemmel i lov.
Hva gjelder vilkåret om begrensninger i anleggstrafikk kan vi ikke se at det er noen hjemmel for å pålegge heller dette.
Det er også uklart hva «skoleveien» er. Tiltakshaver og entreprenører vil naturligvis utvise hensyn, men begrensninger i anleggstrafikken som synes å gripe direkte inn i privatrettslige forhold – kan vi ikke se at kommunen har hjemmelsgrunnlag for.
Så vidt vi kan se er dette utenfor kommunens myndighetsområde, og er eventuelt forhold som må ivaretas gjennom lokale forskrifter el.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:
1.
Herunder:
Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.

Det vises videre til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden.

Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene. Det er samtidig viktig å understreke at ettersom det i flere av rammetillatelsene på naboeiendommene ikke er stilt tilsvarende vilkår, vil vilkåret i realiteten fort bli umulig for tiltakshaver å oppfylle, all den tid ordlyden ikke er avgrenset. Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre. Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken. I den anledning vil vi også komme tilbake til øvrige merknader til vilkåret.

Det påpekes at veien skal opparbeides iht. reguleringsplanen, men at den skal forbli en privat vei videre, og vilkåret om overføring til kommunen for en vei som ikke i denne omgang ikke er ønsket overdratt til kommunen framstår som urettmessig og hjemmel løst uten å tjene noe formål eller mening.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles/omgjort og besvart, sli kat ytterligere kommentarer til hva vilkåret egentlig omhandler kan tas rettslig stilling til, hvis det kun gjelder regulert veg areal på den gjeldende tomt, des dette opplyst omgående.

3. Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.

Vilkår 3 anses urettmessig da det ikke foreligger noe tinglyst refusjonskrav på eiendommen, da dette er gjort opp for flere år siden.
Det bes om at også dette vilkåret frafalles, da det er direkte feil, misvisende og villedende.

-
-
Med vennlig hilsen

Slawomir Kazimierz Bialkowski

Senior arkitekt

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 93 993 554
E-post: arkitekt@foxproperty.no
Hjemmeside: www.foxproperty.no

-
-

Fra:	Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Sendt:	20. november 2022 20:28
Til:	Marianne Veronique Estevenin; Mette Berg-Jensen; Postmottak Asker kommune
Kopi:	Knut Mikkel Olsen; Elvis e
Emne:	Sak: 22/1059 og 22/2458 - Anmodning om uttalelse til tolkning av vilkår og frysing av klage frist.

Hei

Viser til vedtak i sak: 22/1059 og 22/2458, datert 18.11.22 og vi takk for vedtak i saken.

Det er behov for div klargjøring av intensjonen og tolkning av vilkårene i rammetillatelsen for å vurdere hvordan tiltakshaver rettslig sett skal forholde seg til dette og eventuelt klage.

Er det kommunens intensjon at veien fram til tomten skal bygges før det gis IG? og dermed bli kjørt i stykker av anleggsvirksomhet, eller at den skal bygges ferdig før ferdigattest?

Følgende vilkår anmodes justert/flyttet og er kommenteres dirkete i teksten:

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Ny grunneiendom må være opprettet.

Vilkåret anmodes om å flyttes til vilkår før ferdigattest/midlertidig bruks, da dette samsvarer med de vilkår som er satt på nabo eiendommen Kjøyfaret 38, sak: 20/5557, datert 10.02.2021 sak: 22/1332, datert 22.09.22, som også ble fradelt og søkt rammetillatelse/ett trinn. Vilkåret vedrørende opparbeidelse av vei er forøvrig også satt til før ferdigattest for nabo tomten Kjøyafaret 42 i sak: 22/828.
Det påpekes at det i reguleringsendringen/dele saken (sak:22/835) er fastsatt vilkår om at eiendommen ikke kan opprettes og deles før det er fysisk opparbeidet felles vei.
Vilkår 1 fra delesak gjengis herved:

«Tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom er gitt på følgende vilkår: 1. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert privat vei være opparbeidet fram til og langs eiendommens vestside, inkl. regulert snuhammer, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.»

Vilkåret er anmodet omgjort/påklaget i sak: 22/835 og vist til at dette vil ivaretas med vilkåret for byggesaken, men delesak har ikke villet fravike vilkåret i behandling av omgjøring/klage på dette.
Det anses ikke som praksis gjennomførbart og ferdigstille en felles vei før IG kan gis, da det her er stil vilkår om at ny grunneiendom må være opprettet før IG kan gis. Der framstår som totalt urimelig og unødvendig og opparbeide og ferdigstille en vei før anleggsperioden med boligene har startet og den nye veien vil bli ødelagt og nedkjørt av tunggjøretøyer og anleggsvirksomhet og må repareres/utbedres på nytt. Dette er også ett miljømessig perspektiv kommune som en enhet bør ha ansvar for samordningsplikten.

byggesaken er satt vilkår om opparbeidelse av felles vei skal være opparbeidet før ferdigattest, dette er etter vårt skjønn korrekt og for å «reparere» dele sak sitt feilaktige vilkår i forbindelse med oppretting av ny grunneiendom anmodes det om at kommunen flytter vilkår 1. Ny grunneiendom må være opprettet fra vilkår for og kunne gi IG til vilkår for og kunne gi ferdigattest.
Dette samsvarer også med fastsettelse av vilkår for Kjøyfaret 38 og det anmodes om enhetlig behandling.

Det bes om at vilkåret flyttes til ferdigattest/midlertidig i tråd med øvrig praksis sli kat veien kan ferdigstilles til slutt når anleggsvirksomheten er over.

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:
1.
Herunder:
- Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.

Det vises videre til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyngende vilkår å sette for en eiendom alene. Det er samtidig viktig å understreke at ettersom det i flere av rammetillatelsene på naboeiendommene ikke er stilt tilsvarende vilkår, vil vilkåret i realiteten fort bli umulig for tiltakshaver å oppfylle, all den tid ordlyden ikke er avgrenset. Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre. Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken. I den anledning vil vi også komme tilbake til øvrige merknader til vilkåret.

Det påpekes at veien skal opparbeides iht. reguleringsplanen, men at den skal forbli en privat vei videre, og vilkåret om overføring til kommunen for en vei som ikke i denne omgang er ønsket overdratt til kommunen framstår som urettmessig og hjemmel løst uten å tjene noe formål.

Vi imøteser en utdyping av vilkårene sett opp imot disse forhold.

Frist for klage på vedtak i sak: 22/1059 og 22/2458.

Med vennlig hilsen

Slawomir Kazimierz Bialkowski

Senior arkitekt

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 93 993 554
E-post: arkitekt@foxproperty.no
Hjemmeside: www.foxproperty.no

Fra: Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Sendt: 22. november 2022 19:25
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Knut Mikkel Olsen; Elvis e
Emne: VS: Sak: 22/1059 - Klage på vilkår i rammetillatelse

Hei Asker Kommune

Viser til vedtak i sak: 22/1059 datert 18.11.22

Følgende vilkår påklages herved og kommenteres dirkete i teksten:

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Ny grunneiendom må være opprettet.

Vilkåret anmodes om å flyttes til vilkår før ferdigattest/midlertidig bruks, da dette samsvarer med de vilkår som er satt på nabo eiendommen Kjøyfaret 38, sak: 20/5557, datert 10.02.2021 sak: 22/1332, datert 22.09.22, som også ble fradelt og søkt rammetillatelse/ett trinn.
Det påpekes at det i reguleringsendringen/dele saken er fastsatt vilkår om at eiendommen ikke kan opprettes og deles før det er fysisk opparbeidet felles vei.
Vilkåret er anmodet omgjort/påklaget og vist til at dette vil ivaretas i vilkåret for byggesaken, men delesak har ikke villet fravike vilkåret.
Det anses ikke som praksis gjennomførbart og ferdigstille en felles vei før IG kan gis, da det her er stil vilkår om at ny grunneiendom må være opprettet før IG kan gis. Der framstår som totalt urimelig og unødvendig og opparbeide og ferdigstille en vei før anleggsperioden med boligene har startet og den nye veien vil bli ødelagt og nedkjørt av tunggjøretøyer og anleggsvirksomhet og må repareres/utbedres på nytt. Dette er også ett miljømessig perspektiv kommune som en enhet bør ha ansvar for samordningsplikten.

byggesaken er satt vilkår om opparbeidelse av felles vei skal være opparbeidet før ferdigattest, dette er etter vårt skjønn korrekt og for å «reparere» dele sak sitt feilaktige vilkår i forbindelse med oppretting av ny grunneiendom anmodes det om at kommunen flytter vilkår 1. Ny grunneiendom må være opprettet fra vilkår for og kunne gi IG til vilkår for og kunne gi ferdigattest.
Dette samsvarer også med fastsettelse av vilkår for Kjøyfaret 38 og det anmodes om enhetlig behandling.

Det bes om at vilkåret flyttes til ferdigattest/midlertidig i tråd med enhetlig praksis.

2. Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det benyttes ryggevakt.

Det vises også til det andre vilkåret knyttet til trafikkbegrensninger i anleggstiden:
Vi kan ikke se at det eksisterer noe hjemmelsgrunnlag for disse vilkårene. Vi kan i en viss utstrekning ha forståelse for kommunens ønske om å stille vilkår, men minner om at kommunens adgang til å stille vilkår forutsetter konkret hjemmel i lov.
Hva gjelder vilkåret om begrensninger i anleggstrafikk kan vi ikke se at det er noen hjemmel for å pålegge heller dette. Det er også uklart hva «skoleveien» er. Tiltakshaver og entreprenører vil naturligvis utvise hensyn, men begrensninger i anleggstrafikken som synes å gripe direkte inn i privatrettslige forhold – kan vi ikke se at kommunen har hjemmelsgrunnlag for.
Så vidt vi kan se er dette utenfor kommunens myndighetsområde, og er eventuelt forhold som må ivaretas gjennom lokale forskrifter el.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1.
Herunder:
— Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.

Det vises videre til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden.

Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene. Det er samtidig viktig å understreke at ettersom det i flere av rammetillatelsene på naboeiendommene ikke er stilt tilsvarende vilkår, vil vilkåret i realiteten fort bli umulig for tiltakshaver å oppfylle, all den tid ordlyden ikke er avgrenset. Vi vil komme nærmere tilbake til klagen ved en senere anledning, men anser det hensiktsmessig at kommunen uttaler seg til våre foreløpige merknader i første omgang, da særlig våre merknader til vilkår 1, kulepunkt tre. Det bes om en rask tilbakemelding fra kommunen, slik at det nærmere innholdet i vilkårenes ordlyd kan klarlegges, og vi dermed kan gi en mer konkret og supplerende tilbakemelding i denne klagesaken. I den anledning vil vi også komme tilbake til øvrige merknader til vilkåret.

Det påpekes at veien skal opparbeides iht. reguleringsplanen, men at den skal forbli en privat vei videre, og vilkåret om overføring til kommunen for en vei som ikke i denne omgang ikke er ønsket overdratt til kommunen framstår som urettmessig og hjemmel løst uten å tjene noe formål eller mening.

Det bes om at også dette vilkåret frafalles/omgjort og besvart, sli kat ytterligere kommentarer til hva vilkåret egentlig omhandler kan tas rettslig stilling til, hvis det kun gjelder regulert veg areal på den gjeldende tomt, des dette opplyst omgående.

3. Tinglyst refusjonskrav på 250/316 må være innbetalt.

Vilkår 3 anses urettmessig da det ikke foreligger noe tinglyst refusjonskrav på eiendommen, da dette er gjort opp for flere år siden.
Det bes om at også dette vilkåret frafalles, da det er direkte feil, misvisende og villedende.

Med vennlig hilsen

Slawomir Kazimierz Bialkowski

Senior arkitekt

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 93 993 554
E-post: arkitekt@foxproperty.no
Hjemmeside: www.foxproperty.no

Asker kommune

Sendes per e-post til:

Oslo, 21. februar 2023

post@asker.kommune.no
jeanette.bang@asker.kommune.no

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/1332	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 30, 38, 42, 46 – Avklaring av vilkår

Det vises til kommunens brev av 9. februar.

I brevet vises det til tidligere brev gitt i sak S22/4047, der kommunen svarer ut spørsmålet om overtakelse og hvilken del av veien som skal opparbeides. Brevet er datert 22.12.2022. I deres brev av 9. februar besvarer dere imidlertid ikke de konkrete spørsmål som ble reist i e-post av 19. januar 2023, som ble sendt direkte til saksbehandler.

Med det utgangspunkt er det flere spørsmål som står ubesvart:

1. Kommunen er bedt om å kommentere at vilkår om opparbeidelse av den aktuelle veistrekningen allerede er stilt i byggesak for gbnr. 250/264 og 250/248. Fra tiltakshavers perspektiv legges det til grunn at opparbeidelsen fant sted ifbm. disse byggesakene, da også flyfoto synes å indikere at det har skjedd en opparbeidelse av veien i dette tidsrommet. Dersom vilkåret allerede er oppfylt i en tidligere byggesak legger vi til grunn at det vil frafalles i inneværende sak.
2. Overskjøting av offentlig regulert grunn må avklares/besvares med utgangspunkt i vedlagte arealkart. Det vises til vedlegg. Det forutsettes samtidig at kommunen tar til behandling innsigelsene knyttet til kommunens hjemmelsgrunnlag. Saken har nå ligget til behandling i svært lang tid.
3. I hvilket omfang den felles adkomstvei skal opparbeides må avklares geografisk og konkret i kart. Av særlig betydning er i hvilken grad gbnr. 250/319 blir berørt av vilkåret om opparbeidelse frem til og langs med tomten for gbnr. 250/318. Vi ber om en bekreftelse på hvorvidt vilkåret er oppfylt ved opparbeidelse frem til gbnr. 250/318. En opparbeidelse av adkomstvei videre inn på 250/319 går utenfor bnr. 318 sine tomtegrenser, og antas ikke forutsatt i vilkåret.

Vi bemerker at vi har forståelse for at de ulike klagene i de tilgrensende sakene kan skape uklare grenselinjer. Det bemerkes at ovennevnte problemstilling gjelder eiendommene i Kjøyafaret 30, 38, 42 og 46. Samtidig vil vi understreke at problemstillingene i hovedsak er identiske i de ulike sakene, men at deler av uklarheten er knyttet til at vilkårene er gitt ulik utforming og ordlyd i de ulike tillatelsene.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

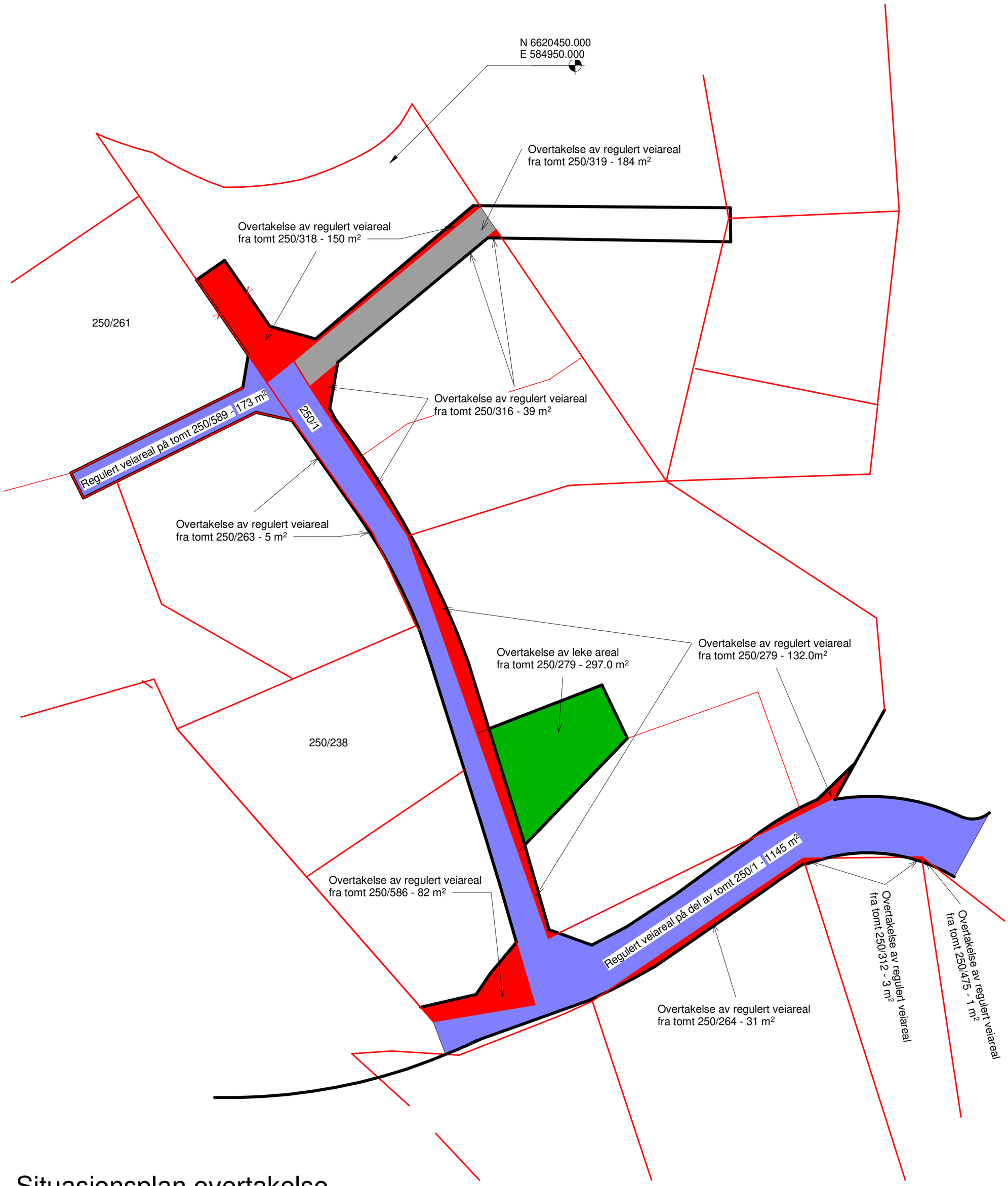
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Det bes igjen om at kommunen ser mer enhetlig på sakskomplekset når spørsmålene svares ut.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Situasjonsplan overtakelse av regulert veiareal

1 : 500

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS: Kjøyafaret, 3474 Åros

G.nr/B.nr

KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan overtakelse av regulert veiareal

TILTAKSART: Nybygg

MÅL: 1 : 500

PROSJEKT: **Arealregnskap for regulert vei og leke areal**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	20.01.2023	MN	003/060	**D 2**

20.01.2023 01:04:10

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

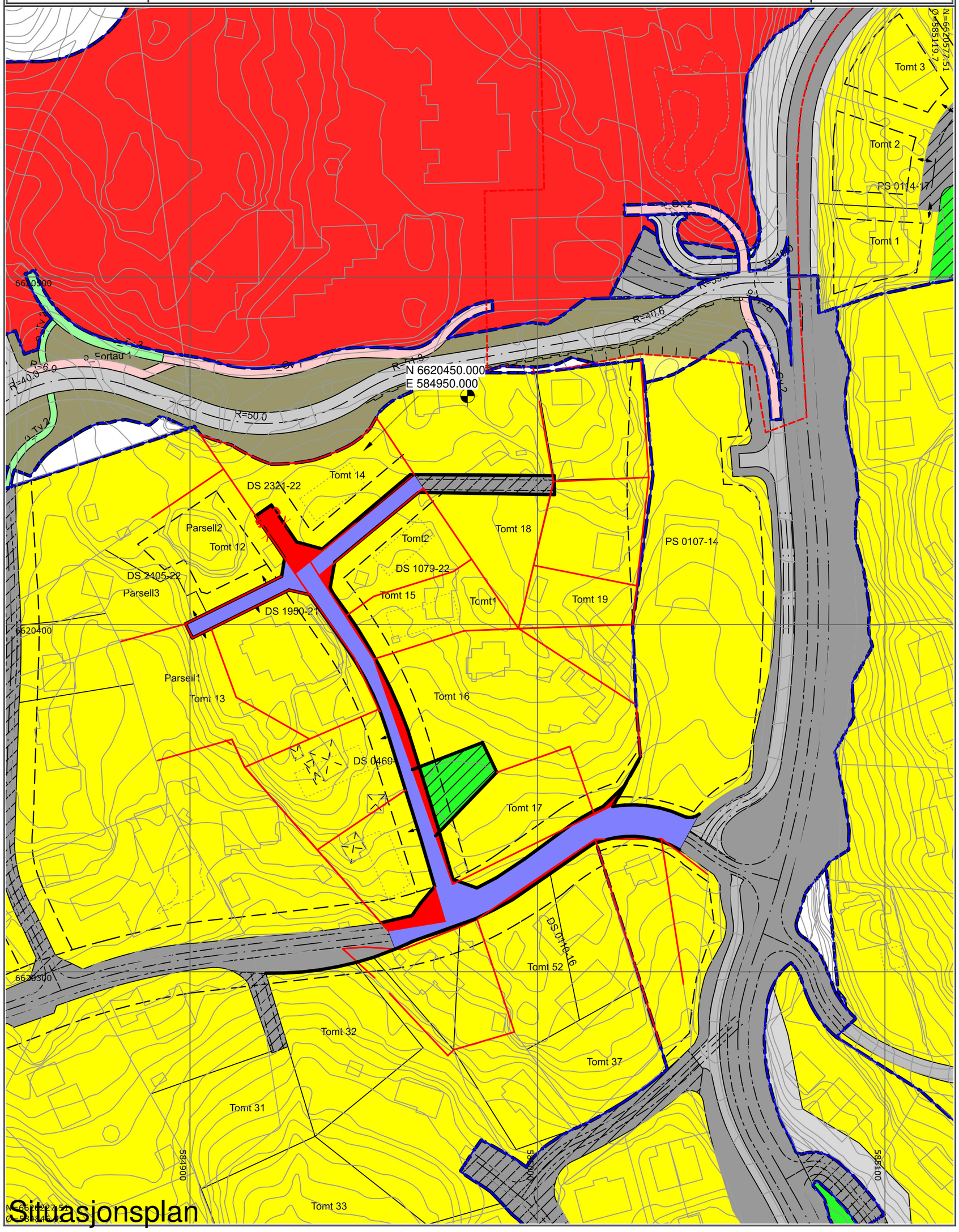
19.01.2023, 11:45 Utskrift

ASKER KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Målestokk 1:1000



Situasjonsplan

1 reguleringsplankart

1 : 1000

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	1000 Bolig AS	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 42, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/318	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan reguleringsplankart			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 1000
PROSJEKT: **Arealregnskap for regulert vei og leke areal**				
ARKITEKT:	DATO: 01.02.2022	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR: 003/060	TEGN.NR: **D 3**

20.01.2023 01:04:11

Asker kommune

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 7. februar 2023

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
	P3119/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret – Status i saker

Det vises til klager i saksnummer S22/1332, S22/828, S22/4047, S22/2059 og S22/2458.

I e-post av 23. november ble det fremsatt krav om kostnadsdekning etter fvl. § 36 som følge av kommunens omgjøring av vilkår i sak S22/828. Vi har fremdeles ikke mottatt noen tilbakemelding på brevet, eller kravet om kostnadsdekning.

Bilag 1: Brev datert 23.11.2022.

Samtidig registrerer vi at sak S22/1332 fremdeles ikke er behandlet i kommunen, på tross av at det er fattet vedtak om omgjøring i sak S22/828, der deler av problemstillingene er identiske.

Vi viser samtidig til e-post av 19. januar d.å. fra Knut Mikkel Olsen der det reises flere spørsmål og behov for avklaringer knyttet til vilkår stilt i ulike rammetillatelser. Dette dels begrunnet i en oppstartet jordskiftesak der det er nødvendig å raskt få avklart sakens rammer.

Vi ber om at kommunen følger opp sakene mer aktivt samt ser de mer i sammenheng, slik vi har oppfordret til i våre tidligere brev. De pågående prosjekter i Kjøyafaret har i stor grad behov for de samme avklaringene, og disse må komme raskt for å ikke hindre videre fremdrift i de igangsatte prosessene. Hva gjelder sak S22/1332 bør det være en kurant sak å få omgjort vedtaket, da det ene vilkåret som kreves omgjort er identisk med det som ble omgjort i sak S22/828.

Det bes om en rask tilbakemelding og oppfølging.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

Bilag 1

Sendes per e-post til:

post@asker.kommune.no

Oslo, 23. november 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/828	P3284/PGG	Pål Gude Gudesen

Kjøyafaret 42 – Krav om dekning av sakskostnader etter omgjøring

Det vises til vårt brev datert 9. november der det fremsettes supplerende merknader til klage på vilkår om lekeplass i rammetillatelsen til Kjøyafaret 42. I etterkant av brevet har vi fått oversendt saksprotokoll der kommunen har besluttet at klagen på vilkåret tas til følge, da konkret at kravet om leke areal frafalles.

Det er svært positivt at kommunen har snudd og selv valgt å omgjøre sitt eget vedtak. Dette særlig da byggesakene i Kjøyafaret har vært belastet med usedvanlig omfattende klageprosesser.

Etter det vi har fått opplyst vil det endelige vedtaket først fattes ved en senere anledning, men vi forstår det samtidig slik at det nye vedtaket nå formelt er fattet. Vi velger derfor å fremsette krav om dekning av sakskostnader allerede nå, for å unngå unødvendige diskusjoner om at tre ukers fristen er utløpt.

Vi ble engasjert av tiltakshaver, som sammen med tiltakshaver i Kjøyafaret 38 ønsket å påklage vilkår i tillatelsen. For tiltakshaver i Kjøyafaret 42 har det kun vært utført arbeid knyttet til det aktuelle vilkåret kommunen nå har frafalt, dvs. vilkåret om opparbeidelse av leke areal. Vi viser til vårt brev med supplerende merknader til klagen.

Vårt arbeid i saken ble utført i tidsrommet 26.10 til og med 01.11. Det bemerkes at vi ble engasjert og hadde innledende samtaler med tiltakshaver og hans rådgiver i starten av august, men dette er det ikke ført timer for.

Grunnet et ønske om å samkjøre alle de tre klagene fordelt med henholdsvis to klager/omgjøringsbegjæringer i Kjøyafaret 38, og da denne klagen knyttet til Kjøyafaret 42, ble begjæringene ikke innsendt før 10. november.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Til utarbeidelsen av dette brevet med supplerende merknader medgikk 7,75 timer arbeid, med en timesats på kr 2 900,- eks. mva. Totalt kr 22 475,- eks. mva. Kostnadene kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 28 093,75,- inkl. mva.

Bilag 1: Timeliste advokat Gudesen.

I tillegg har tiltakshaver hatt kostnader til bistand i klagesaken fra Fox Property AS. I faktura fra selskapet datert 21.11.2022, fremkommer at det er benyttet to timer til gjennomgang og vurdering av vilkår i vedtaket 03.07.2022, videre er det benyttet henholdsvis 7 timer konkret knyttet til vilkåret om lekeareal 06.07.2022, og videre to timer til gjennomgang av foreløpige tilbakemeldinger fra kommunen, samt dialog med tiltakshaver og undertegnede. Totalt er det tale om to timer.

Etter avklaringer med Fox Property AS er det orientert om at hovedvekten av arbeidet har vært fokusert på vilkåret om lekeplass, og dette arbeidet har vært direkte relevant for det videre arbeid utført av undertegnede. Med det utgangspunkt nedjusteres timeføringen 03.07.2022 til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42, og tilsvarende for timeføringen 11.08.2022, reduseres denne til 1 time knyttet til Kjøyafaret 42.

Det fører til en tidsbruk på totalt 9 timer til en timesats på kr 1 490,- eks. mva. Totalt kr 13 410,- eks. mva.

Bilag 2: Faktura fra Fox Property AS, datert 21.11.2022.

Det bes derfor om dekning av totalt kr 35 885,- eks. mva. i direkte kostnader tiltakshaver har hatt for å få omgjort vedtaket. Beløpet kreves tilkjent inklusive mva., totalt kr 44 856,25,-.

For ordens skyld bemerker vi at nødvendighetsvilkåret i forvaltningsloven § 36 ikke åpner for noen vurdering av om det konkrete arbeidet har ført til omgjøringen av vedtaket, hvilket det kan være rom for å diskutere i denne saken der det virker som kommunen har snudd i saken før brevet fra undertegnede ble innsendt.

Det vises til SOMB-2019-5140:

> *«Den nærmere vurderingen av om utgiftene var nødvendige skal altså skje med utgangspunkt i velforeningens oppfatning av situasjonen. Slik kravet er fremmet, gjelder det utgifter velforeningen har hatt for å påklage den statlige reguleringsplanen til ombudsmannen. Sett fra medlemmene i velforeningens ståsted må det på bakgrunn av sakens kompleksitet og spesielle art ha fremstått som nødvendig å pådra seg utgifter blant annet til advokat/arkitekt for å avklare hvordan departementets vedtak kunne og burde angripes.»*

Uttalelsen kom med bakgrunn i departementets synspunkt om at de pådratte kostnadene ikke hadde ført til at vedtaket ble omgjort, og således ikke objektivt hadde vært nødvendige. Det er imidlertid en feil vurdering slik det ble påpekt, utgangspunktet er hvilke kostnader det er rimelig for tiltakshaver å pådra seg i denne saken.

Ettersom saken gjelder et ugyldig vilkår ved en tillatelse, anser vi det klart at kostnadene som er pådratt har vært rimelige, dette forsterkes også at vilkåret er stilt i flere andre tillatelser i samme nabolag, og undertegnede har vært engasjert for å påklage vilkårene på vegne av flere tiltakshavere. Samkjøringen av sakene har primært vært gjort av hensyn til å tilrettelegge for at kommunen kunne samkjøre de ulike klagesakene/omgjøringsbegjæringene.
For ordens skyld bemerker vi også at tiltakshaver har pådratt seg ytterligere kostnader til advokatbistand for å vurdere alternativer i form av jordskifte, dersom kommunen ikke ville omgjøre vilkårene. Disse kostnadene anser vi imidlertid ikke som omfattet av nødvendighetskriteriet og har derfor ikke fremsatt kostnadskrav knyttet til dette.

Det bes om at totalbeløpet på kr 44 856,25,-, utbetales til vår klientkonto, kontonummer 9046.12.30503. Innbetalingen bes merket «P3284».

Dersom dere har spørsmål til ovennevnte, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Pål Gude Gudesen
Partner | Advokat
gudesen@dalan.no

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S**22/4047**	**GBNR 250/318** L**37612/22**	**22.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4047**.

250/318 Svar på spørsmål om vilkår - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi visert til mottatt henvendelse hvor det bes om en tilbakemelding på spørsmål til vilkår satt i rammetillatelse for tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter.

Henvendelse fra søker

> *«Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene.»*

Svar på henvendelse

Vedrørende «*overtakelse*»
Overtakelse i vilkåret refererer til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Hvilken del av veien skal opparbeides?
Det er tale om opparbeidelse av offentlig regulert vei fra avkjøring fra Astrid Skares vei til innkjøringen til privat regulert felles avkjørsel, markert i rødt i kart under.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FHARVIKT S**22/1332**	**GBNR 250/238** L**3772/23**	**09.02.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/1332**.

250/586 (tidl. 250/238) - Kjøyafaret 38 - Vedrørende vilkår etter pbl. § 18-1

Asker kommune viser til klage datert 13.10.2022 og 09.11.2022 vedrørende vilkår i tillatelse 22.09.2022 om opparbeidelse av offentlig regulert vei, jf. pbl. § 18-1.

Du ber i klagen om at vilkåret klargjøres nærmere. Tilsvarende vilkår er bl.a. satt i byggesak for Kjøyafaret 42, og kommunen har i den saken klargjort nærmere hva som ligger i vilkåret. Redegjørelsen følger vedlagt. Vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 38 må forstås på samme måte som vilkåret i byggesaken for Kjøyafaret 42.

Hjemmel for vilkåret er pbl. § 18-1. Det fremkommer direkte av bestemmelsen at veianlegg/grunn skal opparbeides og overdras vederlagsfritt til kommunen når det er ferdig. Det avholdes da en overtakelsesforretning. Veien skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og kommunens veinorm.

Dersom dere ønsker å opprettholde klagen over dette vilkåret ber vi om en tilbakemelding om dette, sammen med eventuelle ytterligere klageanførsler, innen tre uker.

Med vennlig hilsen

Fredrik Harvik Thoresen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Dalan Advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 OSLO

Kopi:
Asker og Bærum Boligutvikling AS, co/Fox Property AS, 1385 ASKER
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S**22/4047**	**GBNR 250/318** L**37612/22**	**22.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4047**.

250/318 Svar på spørsmål om vilkår - Tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi visert til mottatt henvendelse hvor det bes om en tilbakemelding på spørsmål til vilkår satt i rammetillatelse for tomannsbolig med 2 sekundærleiligheter.

Henvendelse fra søker

> *«Det vises til at vilkår 1, kulepunkt tre forutsetter overføring av veiareal til kommunen før «overtakelse». Det antas overtakelse her relaterer seg til salg og overskjøting av eiendommen til kjøpere, men det fremgår ikke klart av ordlyden. Videre er det uklart hvilke arealer det er tale om, dersom det er tale om arealer regulert til offentlig vei beliggende på andre eiendommer har naturligvis tiltakshaver en svært begrenset innflytelse over disse og det er ett svært tyggende vilkår å sette for ene eiendom alene.»*

Svar på henvendelse

Vedrørende «*overtakelse*»
Overtakelse i vilkåret refererer til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Hvilken del av veien skal opparbeides?
Det er tale om opparbeidelse av offentlig regulert vei fra avkjøring fra Astrid Skares vei til innkjøringen til privat regulert felles avkjørsel, markert i rødt i kart under.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Asker kommune

{ REF 26 }

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/828	GBNR 250/318 L16746/22	08.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/828

250/318 Ufullstendig søknad - Oppføring av ny enebolig med to sekundærleiligheter
Kjøyafaret 42
Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 02.03.2022. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Vesentlige mangler – tiltaket må omprosjekteres

Under har vi beskrevet mangler som etter vår vurdering gjør at omsøkte tiltak må omprosjekteres. Tiltaket kan ikke godkjennes slik det er omsøkt nå.

Merknader til søknaden

- **Brannvann**
  Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei Ved eventuell opparbeidelse av ny brannkum eller hovedanlegg VA, skal det etableres kontakt med prosjektansvarlige i Vann og vannmiljø v/plan og investering ved egen søknad i P360, det henvis her til nettsiden for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/vaplan. Ved installasjon av sprinkelanlegg i bolig skal dette fremkomme i sanitærsøknaden.

- **Privat vann og avløp**
  Det er i skjema Opplysninger om tiltakets ytreramme krysset av for offentlig vann og avløp. Avdeling for Vann-og vannmiljø opplyser om at det er privat vann og avløpsanlegg for området. Nytt skjema må fylles ut og sendes inn.

- **Romhøyde hems/loftstue**
  Det fremgår av bekrivelsen i plan for loft at arealet skal benyttes til hems/loftstue. Oppholdsrom inngår i hoveddel innenfor en boenhet (bruksenhet).

  TEK17 krever blant annet følgende:
  - § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal:

(1) «Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon».
(2) «For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m. d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon»

Vi ber ansvarlig prosjekterende se på muligheten for å omprosjektere løsning for loftet og takterrasser slik at prosjektet oppfyller kravene i Teknisk forskrift. Romhøyden som er prosjektert er avhengig av dispensasjon fra § 12.7 i Teknisk forskrift. Det er ikke påregnelig å få innvilget dispensasjon for dette forholdet. Tilgjengeligheten til takterrassen ses som lite funksjonell gjennom et rom med høyde på kun 1.89. Det samme gjelder for funksjonaliteten og brukervennlighet på takterrassene som kun har en høyde på 1.89 m opp til takbjelker jf. TEK § 12.7 punkt 1.

Vi gjør oppmerksom på at ved omprosjektering av romhøyde på loft til 2,4 meter vil bygget regnes som et bygg med 3. etasjer. Tiltaket vil da være avhengig av dispensasjon fra § 2.3 i reguleringen angående etasjeantall, i tillegg til dispensasjon fra krav til maks tillatt størrelse på sekundærleiligheter, jf. § 7.8.2 i kommuneplan for Røyken. Det er ikke påregnelig å få innvilget dispensasjon for disse forholdene.

Det vises til side 56 i *Grad av utnytting*:
Under *Etasjeantall (endret 21.12.1988, i kraft 1.1.1989)* står følgende;

«Loft regnes med i etasjeantallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»

Som det framgår over er det mangler som gjør at omsøkt tiltak må omprosjekteres. Det gjøres oppmerksom på at en omprosjektering vil kunne føre til så store endringer ift. opprinnelig søknad at tiltaket må nabovarsles på nytt.

Tilleggsinformasjon – ikke mangler i rammesøknaden
Adkomstvei
Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering, og er ikke overtatt som kommunal vei. Før brukstillatelse for eiendommen må veien etableres i henhold til reguleringsplanen fram til og langs tomten jf. opparbeidelseskrav § 18-1 i pbl.

Refusjonskrav
Det foreligger et tinglyst refusjonskrav på 250/318. Før Midlertidig brukstillatelse kan gis må refusjonskrav være innbetalt.

Merknad fra Vann-og vannmiljø:
Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge:
Søknad om sanitærmelding skal være godkjent av VOV.
Det skal foreligge skriftlig godkjenning for ny tilknytning fra samtlige eiere av felles private stikkledningen.
Det skal tinglyses drifts-og vedlikeholdsavtale for det nye tiltaket.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/828 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen 12 uker fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til;
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S22/835	GBNR 250/316 L15198/22	08.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/835

Delegasjonssak: 22/1079

250/316 Kjøyafaret 46 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom
Hjemmelshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom mottatt Asker kommunes postmottak 17.03.2022, vårt kvitteringsbrev av 21.03.2022 hvor vi ba om redegjørelse knyttet til pågående byggesaksbehandling på eiendommen (saksnummer 21/791) før en videre behandling av saken, samt til svar mottatt pr e-post av 25.05.2022 hvor det opplyses om at nevnte byggesak, jf. dokt 14 i sak 21/791, er trukket. Saken regnes som komplett fra 25.05.2022.

Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 31.05.2022, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.

Tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom er gitt på følgende vilkår:

1. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert privat vei være opparbeidet fram til og langs eiendommens vestside, inkl. regulert snuhammer, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**

2. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring om veirett til privat vei fram til tomtene, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.**

   Erklæring vedrørende veirett skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæringen skal tinglyses.

3. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.**

Vedlagte erklæring skal signeres og leveres tjenesteområde Samfunnsutvikling ved fagområde oppmåling før oppmålingsforretning kan finne sted. Erklæringen skal tinglyses. Asker kommune sender den til tinglysing.

4. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres skal eksisterende grenser vært klarlagt.**

5. **Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal bebyggelse som kommer i konflikt med ny eiendomsgrense, være revet.** (Dokumentasjon skal sendes postmottak og registreres på oppmålingssaken.)

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for gbnr. 250/316. Endringen omfatter en regulering av eiendommen i to boligtomter med en tomtegrense som følger i vest - østlig retning. De nye tomtene er oppgitt til ca. 715 m2.

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 250/316 i samsvar med omsøkt reguleringsendring.

På vegne av hjemmelshaver er det fra Fox Property as blant annet opplyst: «Tomtene er videre vurdert tilpasset med ny bebyggelse i tråd med kommuneplanens føringer for området og det anmodes om at det ikke settes regulerte piler for atkomst, slik at det gis en fleksibilitet for byggesak, men hvis disse ønskes fastsatt, bes de fastsatt i tråd med vedlagt skisse for bygg etter deling.

Det foreligger tinglyst vegrett i skjøte på eiendommen, samt ytterligere forhåndsutssagn fra Mette Stake, for rett til å anlegge nye vann og spillvannsrør i dagens veg, samt bekreftelse på tinglyst vegrett fra skjøte. Kap 27 anses herved oppfylt og vi minner om at tomten har vært bebygd med hytte tidligere, denne er tillat revet og allerede revet.»

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Åros Nordre, plan id 062762759004, vedtatt 18.04.1991. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og er på det originale plankartet vist delingsmulighet for en ny tomt i den vestlige del av eiendommen, avmerket med tomt nr. «15».

Mindre arealer er regulert til trafikkformål, veigrunn.

I gjeldende kommuneplan (kommuneplan for tidligere Røyken kommune) er eiendommen avsatt i arealkategorien eksisterende boligområde.

I temakart Sone for differensiert bebyggelse, ligger tomten innenfor sone C. For tiltak innenfor eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, gjelder bestemmelsene for boligkategori B1a.

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er registrert 2 merknader i saken.

Oppsummering av merknader
Erik Hagfors, Kjøyafaret 48, Tore Hansen Kjøyafaret 44, merknad datert 21.2.2022.
Det opplyses om at de er skeptiske til at tomten skal deles i "minideler."
De mistenker om at det forsøkes å utnytte tomten på samme måte som Kjøyafaret 38, noe som ikke er i henhold til reguleringsbestemmelsene og er uheldig for hele bomiljøet.

Rolf King, e-post av 3.04.2022
Merknaden er innsendt til byggesak (vedr. søknad om dispensasjon fra veiutvidelse) men er også registrert inn på delesaken.
Det påpekes at veien har flere mangler, blant annet mangel av tilfredsstillende kjørebane, mangel av snuhammer, samt problemer med overvannshåndtering.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Fra Fox Property as er det kommentert merknad mottatt til byggesaken. Når det gjelder omsøkt reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom kommenteres det blant annet;
- nye tomter vil være større enn minstekravene i kommuneplanens arealdel.
- tiltaket holder seg godt innenfor rammene i gjeldende planstatus i kommuneplanens arealdel
- det er påregnelig at det vil komme nye bygg som er i tråd med kommuneplanens arealdel i et fortettingsområde.
- to nye grunneiendommer vil være en fordel i framtidig spleiselag for å få på plass ny og utvidet veg, vann og spillvann, samt brannpost.
- tilsvarende deling er nylig gitt med positivt vedtak på Kjøyafaret 38 og 40.
- området er i sterk vekst og i umiddelbar nærhet til framtidige Åros Sentrum som er under utvikling.

Kommunedirektørens vurdering
Tiltaket er i strid med gjeldende regulering og en godkjenning forutsetter en reguleringsendring, alternativt dispensasjon fra gjeldende plan.

Omsøkt reguleringsendring
Eiendommen er vist delingsmulighet i gjeldende regulering (med ny tomt liggende vest for eksisterende bebyggelse). Den omsøkte nye grensen avviker fra ny tomtegrense vist i opprinnelige reguleringsplan.

Som opplyst i kommunens kvitteringsbrev var omsøkt ny grense i konflikt med omsøkt ny bebyggelse på eiendommen (sak 21/791). Det ble derfor etterlyst dokumentasjon / uttalelse knyttet til dette før saken ble videre behandlet. I tilbakemelding mottatt 25.5.2022 er det bekreftet det at tidligere byggesak er trukket.

En endring av ny tomtegrense vil etter kommunedirektørens ikke tilsidesette planens intensjon. De to tomtene vil oppfylle kommuneplanens rammer for arealstørrelse for eneboligbebyggelse, vil få en hensiktsmessig arrondering og vil kunne oppfylle aktuelle krav til infrastruktur og god bokvalitet. Kommunedirektøren finner å kunne anbefale endringen.

En utbygging vil bli vurdet gjennom byggesaksbehandlingen.

Opprettelse av ny grunneiendom
I og med at omsøkt reguleringsendring kan anbefales vil også opprettelse av ny grunneiendom i samsvar med denne endringen kunne anbefales.

Før ny eiendom kan opprettes stiller plan- og bygningsloven visse krav, blant annet til infrastruktur. Det vises til plan- og bygningslovens §§ 18-1, 18-2 og kapittel 27.

Atkomst
Ny grunneiendom er forutsatt atkomst fra regulert privat vei som tar av fra offentlig regulert vei Kjøyafaret i syd. Den private veien har en lengde av ca. 105m frem til regulert snuhammer nordvest for omsøkt eiendom. Veien har en regulert bredde av 6,0m. Dette tilsier en kjørebanebredde på 3,0 m og grøfter på 1,5m. Som påpekt i merknader til saken er veien ikke opparbeidet til regulert standard. Blant annet mangler tilfredsstillende grøfter for å sikre overvannshåndtering og flom. Tilsvarende mangler veiene tilfredsstillende snuhammer.

Før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted forutsettes dermed eksisterende vei frem til og langs eiendommen hvor den er planlagt sin atkomst (vestsiden), samt snuhammer for veien, opparbeidet. Krav til snuhammer stilles på bakgrunn av veiens lengde fra offentlig vei for å sikre fremkommelighet for nyttekjøretøy. Snuhammer skal opparbeides i samsvar med vei- og gatenormalens krav.

Veirett forutsettes tinglyst.

Ved opprettelse av ny grunneiendom forutsettes regulert veigrunn av eiendommen skilt ut på eget bruksnummer, alternativt vil arealet kunne grensejusteres til eksisterende veigrunn etter nærmere avtale mellom eierne.

Søker gjøres oppmerksom på at det foreligger et refusjonskrav for eiendommen. Kommunens avdeling for juridiske og administrative tjenester informeres om vedtaket.

Vann – og avløp
Eksisterende bebyggelse er tilkoblet privat vannledning som ligger i den private veien på vestsiden av eiendommen. Her ligger det også privat spillvannsledning. Dersom parsellene skal tilknyttes det private ledningsnettet, skal det foreligge erklæring om rett til tilknytning til ledningsnettet. Erklæring vedlegges saken Denne erklæringen skal tinglyses. (Bruksnummer til ny parsell fylles ut av fagområde oppmåling.)

Krav om etablering av brannkum vil følges opp i byggesaksbehandlingen.

Andre forhold
Ut fra opplysninger i kartgrunnlaget vil ny grense vil komme i konflikt med eksisterende bebyggelse. Angående eksisterende bebyggelse er det fra søker opplyst at «denne er tillat revet og allerede revet.»
Kommunedirektøren kan ikke se at rivingstillatelse er gitt i sak 21/791. Hvorvidt tillatelse er gitt i tidligere saker i Røyken kommune må dette dokumenteres før gjennomføring av oppmålingsforretning.

Det stilles dermed vilkår om at bebyggelse som kommer i konflikt med ny

eiendomsgrense skal rives før en deling kan gjennomføres.

Eiendommen har usikre grenser.
Grensene forutsettes klargjort før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted. Nærmere prosess avtales med fagområde oppmåling.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/835.

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom / arealoverføring har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

Der det er stilt vilkår for gjennomføring av tiltaket («Før opprettelse av ny grunneiendom kan finne sted») skal dokumentasjon på at vilkåret er oppfylt sendes kommunens postmottak post@asker.kommune.no eller postadresse Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Be om at dokumentasjonen tilknyttes oppmålingssaken. Oppgi eksisterende gårds- og bruksnummer for eiendommen.

Aktuell dokumentasjon kan f.eks. være kopi av ferdigattest for bygget veianlegg eller vann- og avløpsledninger, avtaler eller dokumentasjon på at stiarealer, lekeplasser, støyskjerming o.l. er gjennomført.

Når det gjelder privat ledningsnett er det søkers ansvar å fremskaffe opplysninger om eierne til det aktuelle ledningsnettet. I enkelte tilfeller kan Kommunalteknisk avdeling være behjelpelig.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/835. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	12 720,-
2.4.1	Reguleringsendring (2-12M)	6 360,-
	Sum	**19 080,-**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

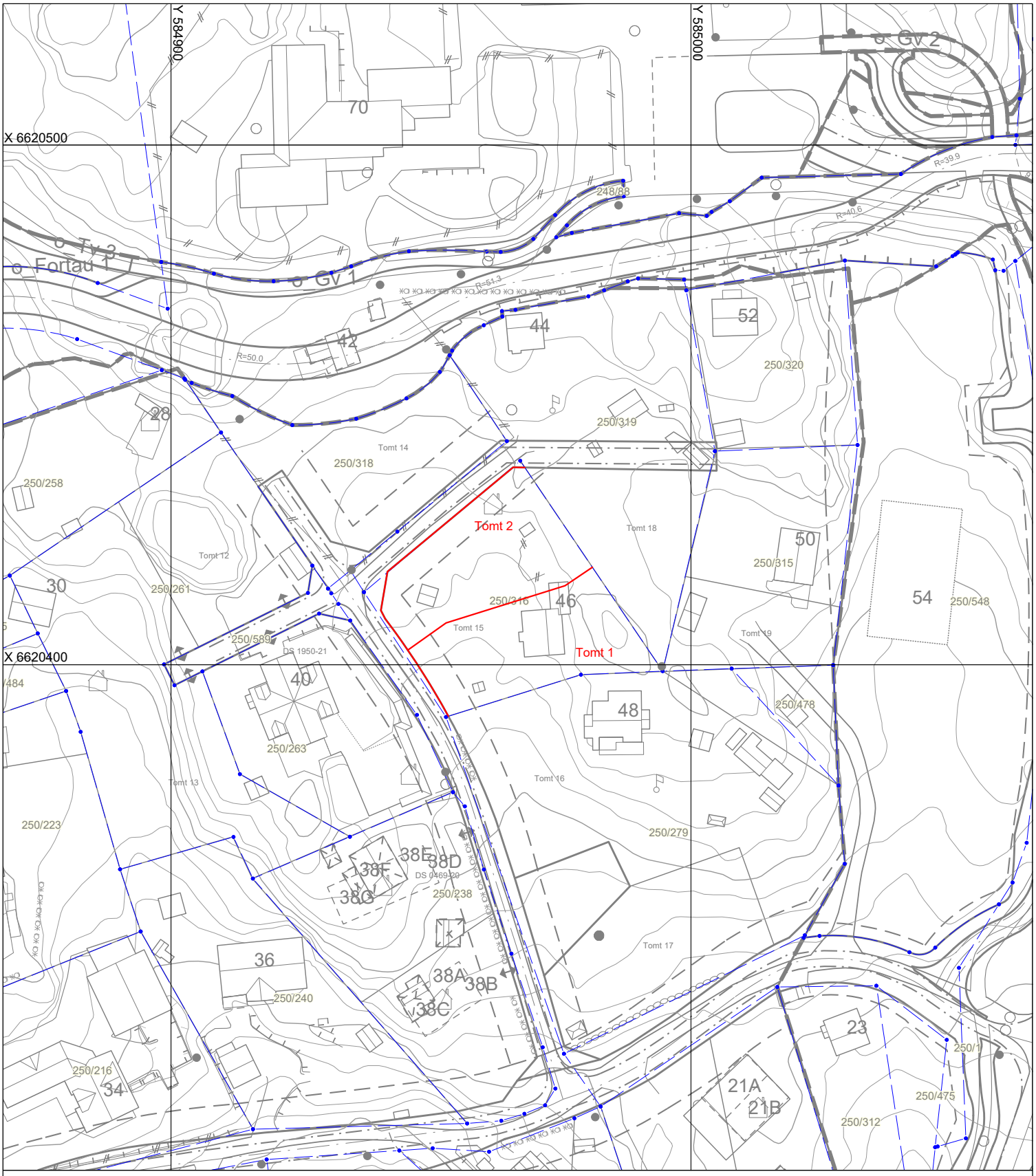
Berit Danielsen
Avdelingsleder oppmåling,
delesak og seksjonering

Sissel Haug
Rådgiver plan/Fagansvarlig for
delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS
Rolf King, Kjøyafaret 36, 3474 ÅROS
1000 Bolig AS, Bergveien 11, 3474 ÅROS
Leif Tore Hansen, Elisabeth Grannemans veio 14, 1461, Lørenskog
Erik Hagfors, Carl Grøndahls vei 17, 0871 Oslo

Vedlegg:
1 Kart datert 31.05.2022.
2 Erklæring mal for rett til tilknytning til privat vann- og avløpsnett



GNR. 250,BNR. 316 - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Åros Nordre, plan-ID 062762759004

Ny eiendomsgrense

Eksisterende eiendomsgrense

N

Målestokk i A4 1:1000

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
22/835	22/1079	31.05.2022	SH/AA	Asker kommune

Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer: _____

Erklæring vedrørende rett til tilknytning til felles vann- og avløpsnett.

Undertegnede eiere av privat felles vannanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på

gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____,

gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____, gnr._____ bnr._____,

gir gnr. 250 bnr._____, - rett til tilknytning av private vannledninger.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på alle de førstnevnte eiendommer som avgir rettigheten.

Denne tinglysing kan ikke endres eller slettes uten samtykke av Asker kommune.

Signaturer fra eiere/hjemmelshavere:

_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato
_____	_____	_____	_____
	Fødselsnr./Org.nr.	Sted	Dato

Saksnr.98/00082

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE, RØYKEN

Arkiv 504. 590-04

Plan datert 31.10-89,rev. 06.02-91, 07.03-91 og 22.03-91, egengodkjent av kommunestyret i sak 24/91 den 18.04-91.

22.07.1992. Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.1992.

§ 1
Generelt

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger B1 - B7.
- Offentlig bebyggelse 01 - 03
- Industri I1 - I2
- Allmennyttige formål A1

Spesialområde:
- Friluftsområde S1

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei

Friområder F1

§ 2
Felles bestemmelser

2.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene A1, O1, O2, I1 og I2, og der hvor utbygging omfatter flere eiendommer, kreves fremlagt bebyggelsesplan for området. Planen skal vise bygningene i sammenheng med den omkringliggende bebyggelse. For enklere byggesaker kan bygningsrådet fravike krav om bebyggelsesplan.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmurer, gjerder, parkering, av- og pålessing, lagerareal og den terrengmessige behandling skal angis på kartet.

2.3 Bygningen må ikke overstige 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m over eksisterende terreng.

2.4 Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge innenfor reguleringsområdet beregnes slik:

Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.
Off.bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt.
Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bebygget flate.
Allmennyttig bebyggelse: 1 biloppstillingsplass pr. 3 sitteplasser.

§ 3
Områder for boliger B1 - B7 og O2

3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med max gesimshøyde satt til 7 m. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal.

3.3 Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter, bortsett fra områder hvor man har planlagt sammenkjedete hus i rekker eller tun. Utbygging av slike områder krever bebyggelsesplan.

§ 4
Områder for industri

4.1 I området skal det oppføres håndverks-, servicebedrifter og lettere industri.

4.2 Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innen området og se til at ulike typer tilpasses hverandre.

4.3 Tillatt bebygget areal er satt til max 50% av tomtens areal.

4.4 Tillatt tomteutnyttelse er satt til 80% av tomtearealet, inkl. lagring under tak.

4.5 Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lager.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 5
Områder for offentlig bebyggelse O1 - O3

5.1 Område O1 består av Frydenlund skole med tilliggende lærerboliger og idrettsplass. Det kan oppføres bygninger som har tilknytning til skolen og andre offentlige funksjoner.

5.2 I vestre del av område O2 skal det oppføres eldresenter. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Resten av tomten skal nyttes til trygdeboliger, barnehage og lignende.

5.3 Område O3 skal nyttes til offentlig tiltak. Allmenheten skal ha rett til adkomst langs Åroselva.

§ 6
Område for allmennyttig formål A1

6.1 Området A1 skal nyttes til samfunnshus og bedehus, samt tilhørende parkeringsareal. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 7
Områder for trafikkformål

7.1 I området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og bussoppstillingsplasser som vist i planen. Stigningsforhold, kurvatur og veibredder er angitt på plankartet.

§ 8
Friområder F1

8.1 Friområdet består av to soner:

- elveanløpet som er lik det areal vannet dekker ved full vannføring og
- elvesonen som er arealet mellom elvesonen og riksvei 165.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8.2 Elvesonen skal inneholde kantvegetasjon langs elveskråningen på min. 2 m bredde. Alle direkte utslipp skal avvikles i henhold til kommunale planer og bestemmelser.

Vedtatt av Røyken kommunestyre i møte 18.04.1991, sak 24/91.
Bestemmelsenes § 5 pkt. 3 er justert i henhold til fylkesmannens brev av 17.05.92.

Røyken, den 26.02.1998

ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

TEGNFORKLARING

BL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- B — BOLIGER
- BOLIG OG INDUSTRI/LAGER
- HYTTER
- FORRETN./KONTOR OG INDUSTRI
- FORRETNING/KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- A — ALMENNYTTIG FORMÅL
- INDUSTRI

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- (TRAFIKKOMRÅDER I SJØ)

4. FRIOMRÅDER
- F — PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM
- HØYSPENNINGSOMR.

6. SPESIALOMRÅDER
- FORNMINNE
- S — FRILUFTSOMRÅDE
- FRISIKTSO...

BL.§26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVK/ØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES NATUROMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYSKJERM
- BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

REGULERINGSPLAN FOR

ÅROS NORDRE

Kartblad RØYKEN 31.10.89

REVIDERT

REVISJONER: 6.2.91, 7.3.91, 22.3.91

DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 18.04.91 AB
STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV: ARCH UNO FOR RØYKEN KOMMUNE

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

RØYKEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSPLAN FOR ÅROS NORDRE

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Røyken kommunestyre i møte den 18.04.91, i sak 24/91, egengodkjent denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser
Planen er inntegnet på dette kart som vedtatt av kommunestyret.

Røyken, den 13.12.1991
Målfrid Borge
ordfører
RØYKEN KOMMUNE

Reg.endr. d.04.05.00

Se mindre vesentlig reg.endr. d. 14.03-96

Reg.endr. 24.04.02 Sak 01/781

Se mindre vesentlig reg. endr. 31.03.98

S2 FERNE OMRÅDE GRAVHAUGEN
O1
S1 7.5daa
B1 11.0daa TU 20%
B2 87.1daa TU 20%
B3 50.4daa TU 20%
B4
B5 19.9daa TU 20%
B6 11.1daa TU 20%
B7 1.1daa TU 20%
I1 5.5daa TU 80%
I2 4.3daa TU 80%
A1 6.9daa TU 20%
O2 12.9daa TU 20%
O3 7.1daa TU 30%
F1
F2
F3 4.0daa
F4 1.4daa
L1
L2
L3
L4
L5
L6
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
VEG 6
VEG 7
VEG 8
Åroselva
Åsumveien
Hovveien

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 17. juli 2022 13:20
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Mette Berg-Jensen
Emne: VS: 22/1059 - Tilsvar til mangelbrev
Vedlegg: D 1 - Situasjonsplan.pdf; E 1 - Snitt og areal.pdf; E 2 - Terrengsnitt 1 og 2.pdf; E 3 - Terrengsnitt 3 og 4.pdf; E 4 - 1-etg.pdf; E 5 - 2-etg.pdf; E 6 - Loft.pdf; E 7 - Fasader Nord Vest og Sør Øst.pdf; E 8 - Fasader Vest Sør og Øst Nord.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 2 - Overvannsplan.pdf; F 3 - 3d aksonometrisk illustrasjoner.pdf; Betydning Prosjektering Geoteknikk tiltaksklasse 1.pdf; Geoteknisk rapport, Kjøyafaret 46, 160722.pdf

Til registrering

Fra: Knut Mikkel Olsen
Sendt: søndag 17. juli 2022 13:17
Til: 'mette.berg-jensen@asker.kommune.no' <mette.berg-jensen@asker.kommune.no>
Kopi: Elvinas Urbonavicius <1000boligas@gmail.com>; Slawomir Bialkowski <arkitekt@foxproperty.no>
Emne: Sak: 22/1059 - Tilsvar til mangelbrev

Viser til manglebrev

Fox Property har herved forsøkt å etterkomme kommunens ønsker vedrørende MUA og justering av tak konstruksjon med loft/tak terrasse.

Forsvarlig behandling av rammetillatelse under deling/usikre eiendomsgrenser:
Fox Property ber kommunen om å utvise en enhetlig og forutsigbar saksbehandling vedrørende eiendommer som har fått tilsvarende behandling av godkjent reguleringsendring og usikker eiendomsgrenser med påfølgende søknad om rammetillatelse, før ny kommuneplan trer i kraft med nye bestemmelser.
Nabo eiendommen Gbnr. 250/238 ble behandlet med to rammetillatelser på bakgrunn av godkjent reguleringsendring og innehadde også usikre eiendomsgrenser. Det anses som tilstrekkelig og forsvarlig saksbehandling og sette vilkår om gjennomføring av delingen i rammetillatelsens vilkår.

Fox Property vil her påpeke hvorfor det er liten risiko for avvik fra usikker eiendomsgrenser og den faktiske beregnede tomtestørrelse for boligformål for dette konkrete prosjekt, fratrukket regulert veg areal.
Eiendommen har usikre eiendomsgrenser med unntak av grense mot gbnr. 250/279.

Øvrige eiendomsgrenser er mot regulert vegareal, påvirker således i liten grad den respektive BYA ved eventuelle avvik fra eiendomsgrensene, dette med unntak av eiendomsgrense mot gbnr. 250/319. Med bakgrunn i at den sistnevnte grensen er i tråd med reguleringsplanens regulerte eiendomsgrenser, og at det ikke foreligger uenighet om grensen med nabo, har Fox Property lagt til grunn at det er forsvarlig og søke om byggesaken med gjeldende BYA av tomtestørrelse. Det er også prosjektert med hele 7,4 m2 tomtestørrelse i reserver før BYA overskrider 25 %.

Denne «bufferen» vil si at eiendomsgrensen som utgjør en eventuell usikkerhet for BYA mot gbnr. 250/319 kan avvike med opp til 7,4 m2. Tilsvarende buffer er på neste parsell (sak: 22/2458)

Avslutningsvis påpekes det at Fox Property ikke har sittet stille og avventet manglebrev for usikre eiendomsgrenser, det ble tvert imot begjært om kartlegging av eiendomsgrenser for eiendommen den 17.12.21 i sak: 21/5033, for at vi ikke skulle havne i en slik situasjon som dette. Det er ikke påregnelig under noen omstendigheter at kommunen skal bruke over 7 måneder på en rekvisisjon, med lovens frister på 16 uker, det er purret til leder Berit Danielsen samtlige ganger, uten at purringene engang er besvart. Dette er uholdbart og kan ikke urettmessig bremse behandling av byggesaker og samfunnsutvikling av tiltak som er i tråd med plangrunnlaget på denne måten, da kommunen utenifra er å anse som en instans, som internt er underlagt samordningsplikten og skal yte service tjenester som borerne igjennom lov og forskrift har krav på, samt rettslig bindende frister for disse tjenester.
Utover dette er en kommunal kartlegging av eiendomsgrenser uansett ikke er rettskraftige og en kan da stille seg spørsmål med hvilken trygghet dette overhode gir, da det er jordskifteretten som er rette instans for å stadfeste rettskraftige eiendomsgrenser.

Avslutningsvis er tiltaket omsøkt med bakgrunn i dagens rettstilstand med dagens tomtegrense før gjennomføring av reguleringsendringen og delingen, da det er neste omsøkte bygg som tar opp i seg delingen og reguleringsendringen.

Det anmodes om at sakene behandles under ett, og at det fattes to identiske vedtak for hver av tiltakene. Neste bygg ble

innsendt 06.07.22 i sak: 22/2458.

Trygg byggegrunn:
Videre har vi fått innhentet GEO rapport som etterlyst som konkluderer med trygg byggegrunn. Normalt trengs det ikke å belegge området med ansvar. Se forklaring fra DIBK vedlagt.

Det er konkludert med trygg byggegrunn som anses som tilstrekkelig for ansvarlig søker.

Vedrørende brannvann:
Det anmodes om at det settes vilkår om godkjent løsning for brannvann i forbindelse med IG tilsvarende som i rammetillatelse for Kjøyafaret 42.
Slukkevann kan løses med sprinkler, som må tas sammen med tverrfaglig prosjektering av bygget, alternativt kan det prosjekteres brannpost i vegen. Det foreligger rett til å etablere brannpost i vegrettens areal (innsendt bekreftelse fra Stake). Dette anses derfor som tilstrekkelig sikret, for å utstede Rammetillatelse.

Videre skal det ikke stilles offentligrettslige krav om skriftlig samtykke fra øvrige eiere av VA ledninger. Dette er privatrettslige forhold jf. Pbl. 21-6, og eventuelle uenigheter om hvem gjeldende eiendom som allerede er tilknyttet dagens vannledning, er ikke gjenstand for offentligrettslig overprøvelse, dette hører hjemme i tvisteloven og privatrettslige rettigheter.
Det bes derfor om at foreslått vilkåret fra VOV endres til kun og gjelde spillvann som framgår av foreslått setting: *«Det skal foreligge skriftlig godkjenning for ny tilknytning fra samtlige eiere av den felles private stikkledning for spillvann».*
Rettigheten til dagens vanleding skal derfor ikke ha noen vilkår da det forutsettes at eiendommen lovlig er tilknyttet vann, hvis ikke er dette også en privatrettslig affære som hører hjemme etter tvisteloven.

Med bakgrunn i at det ikke er foreslått ytterligere vilkår har ikke Fox Property noen ytterligere kommentarer, hvis øvrige vilkår vurderes vises det til klage på fastsatte vilkår for Kjøyfaret 42.

Fox Property kan ikke se at det foreligger noen rettslig hindring for å fatte vedtak om rammetillatelse og tiltaket er prosjektert i samsvar med lov og forskrift.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen

Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

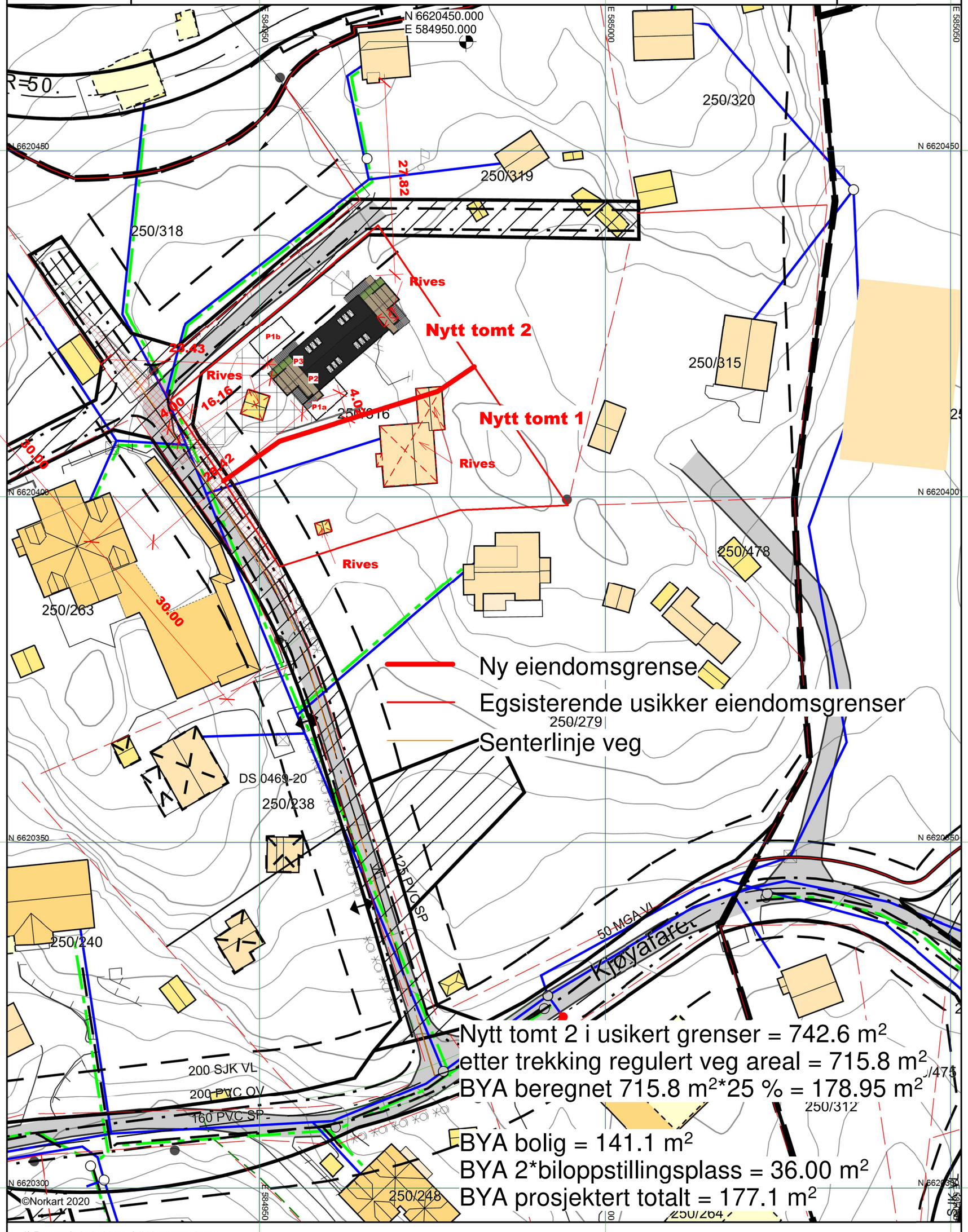
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/316
Adresse: Kjøyafaret 46
Utskriftsdato: 08.12.2020
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Situasjonsplan
1 : 500

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Situasjonsplan	Nybygg	1 : 500

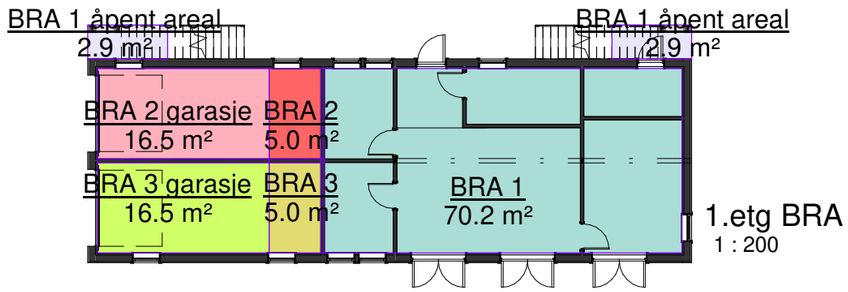
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	22/4/66	**D 1**

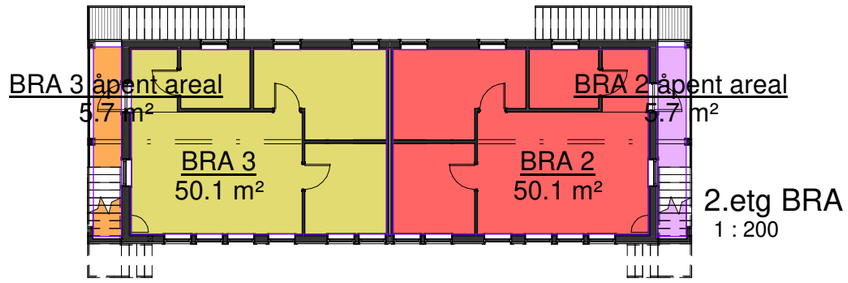
15.07.2022 16:22:52

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

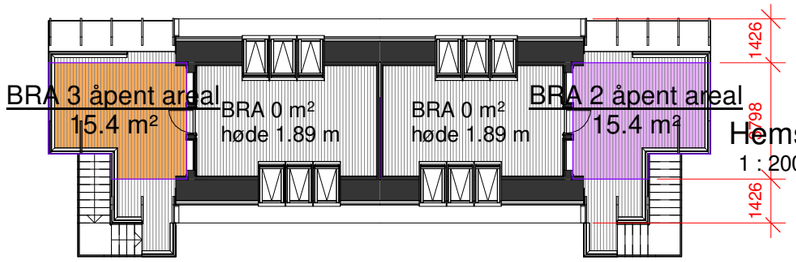
BRA	
BRA 1	70.2 m²
BRA 1	70.2 m²
BRA 1 åpent areal	2.9 m²
BRA 1 åpent areal	2.9 m²
BRA 1 åpent areal	5.7 m²
BRA 2	50.1 m²
BRA 2	5.0 m²
BRA 2	55.1 m²
BRA 2 garasje	16.5 m²
BRA 2 garasje	16.5 m²
BRA 2 åpent areal	5.7 m²
BRA 2 åpent areal	15.4 m²
BRA 2 åpent areal	21.1 m²
BRA 3	50.1 m²
BRA 3	5.0 m²
BRA 3	55.1 m²
BRA 3 garasje	16.5 m²
BRA 3 garasje	16.5 m²
BRA 3 åpent areal	5.7 m²
BRA 3 åpent areal	15.4 m²
BRA 3 åpent areal	21.1 m²
BRA Totalt	261.1 m²



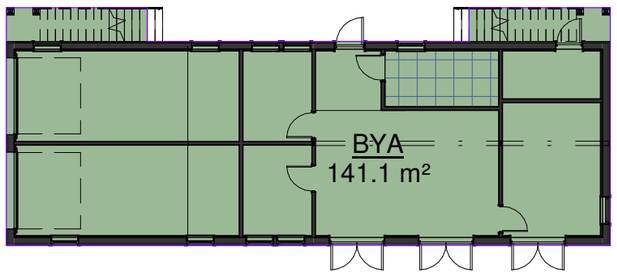
1.etg BRA
1 : 200



2.etg BRA
1 : 200



Hems BRA
1 : 200



BYA	
141.1 m²	BYA

BYA
1 : 200

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

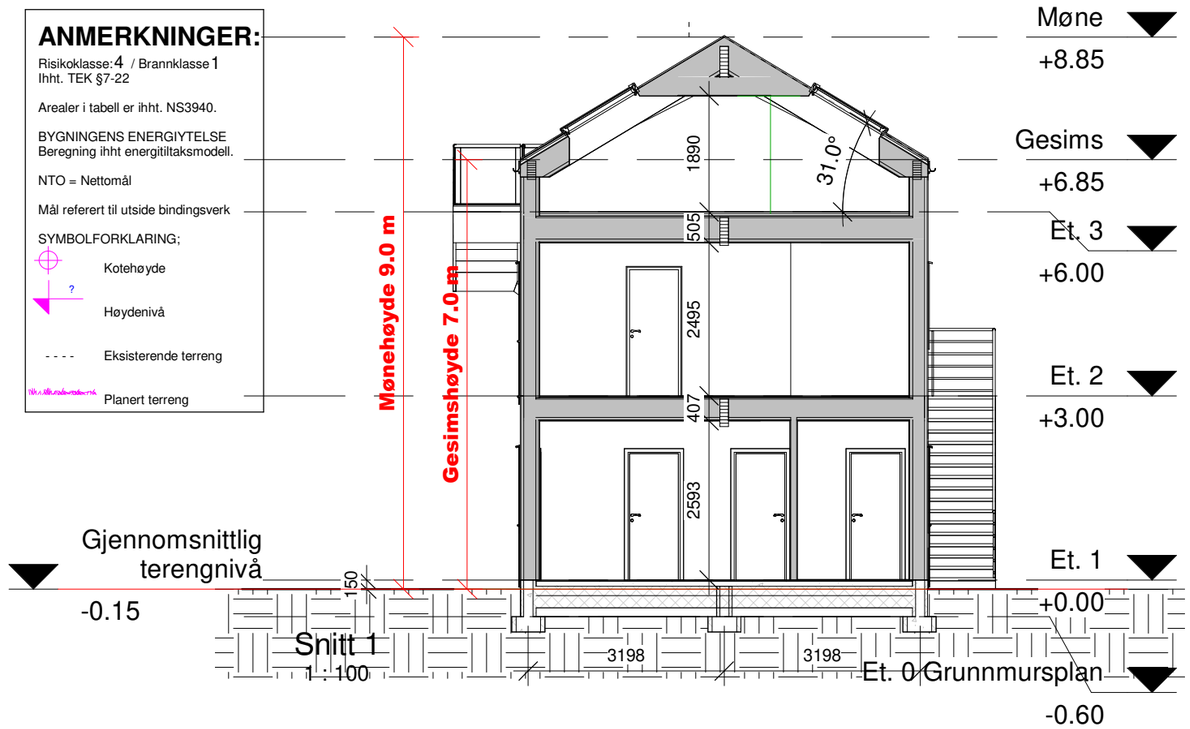
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

Høydenivå

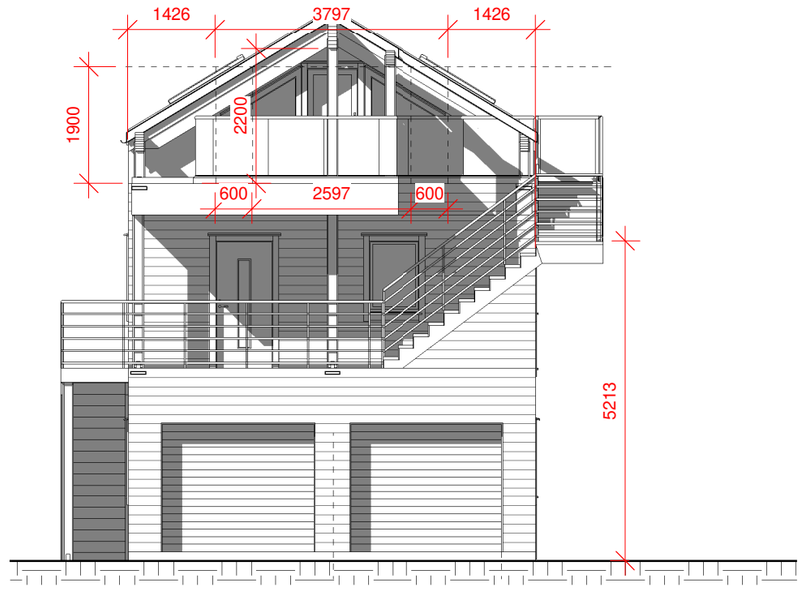
Eksisterende terreng

Planert terreng



Snitt 1
1 : 100

Vest
1 : 100



A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

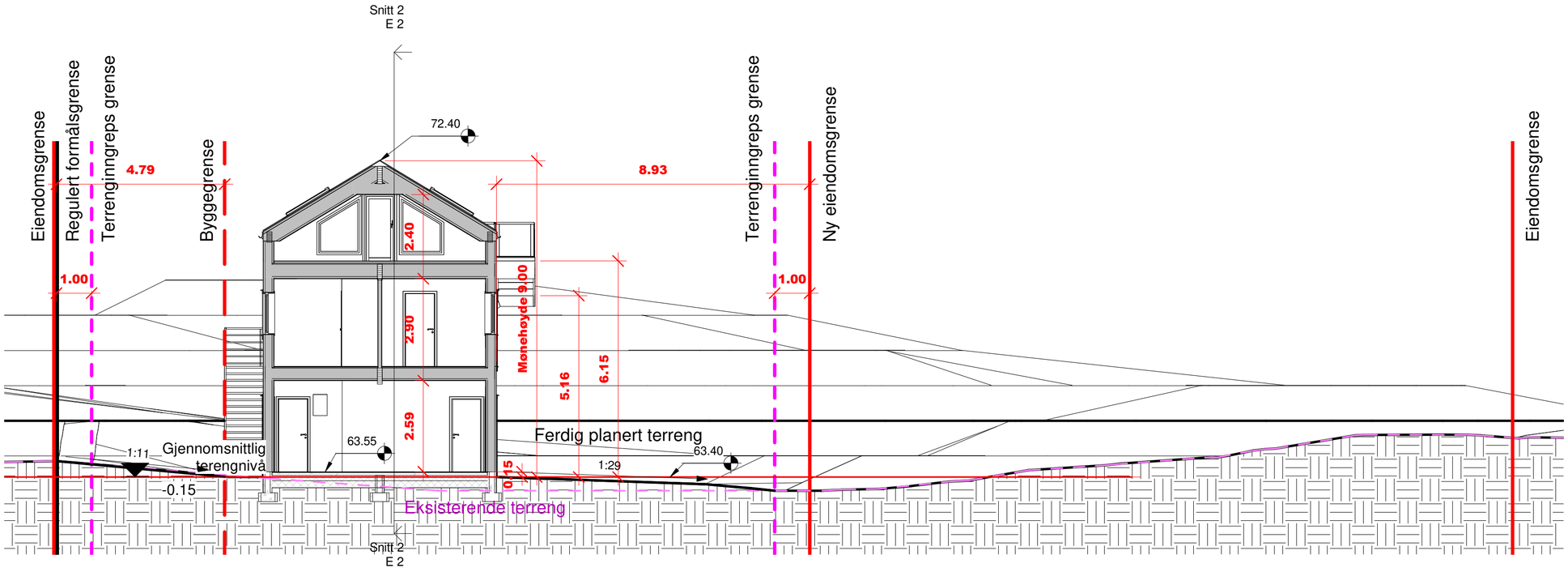
TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/316
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

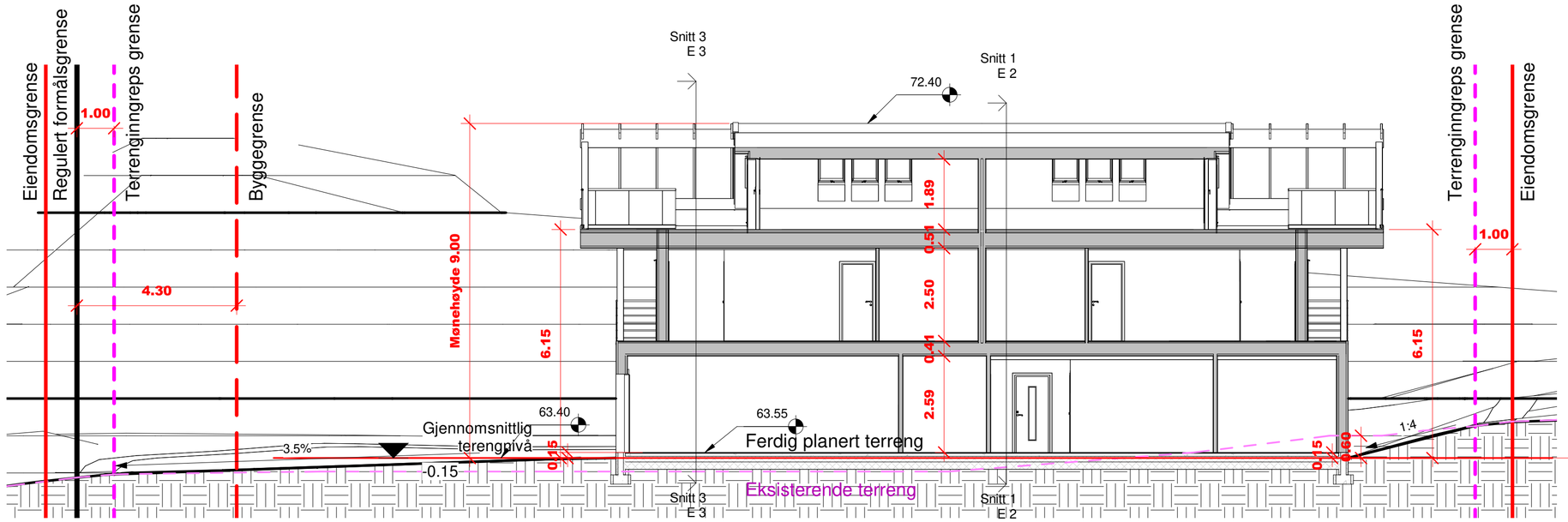
TEGN, INNHOLD: Snitt og areal
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT: SB
DATO: 18.03.2022
SIDEMANNSKONTROLL: MN
PROSJEKT NR: **22/4/66**
TEGN.NR: **E 1**

15.07.2022 16:02:36

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



2 Snitt 1
1 : 100



1 Snitt 2
1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

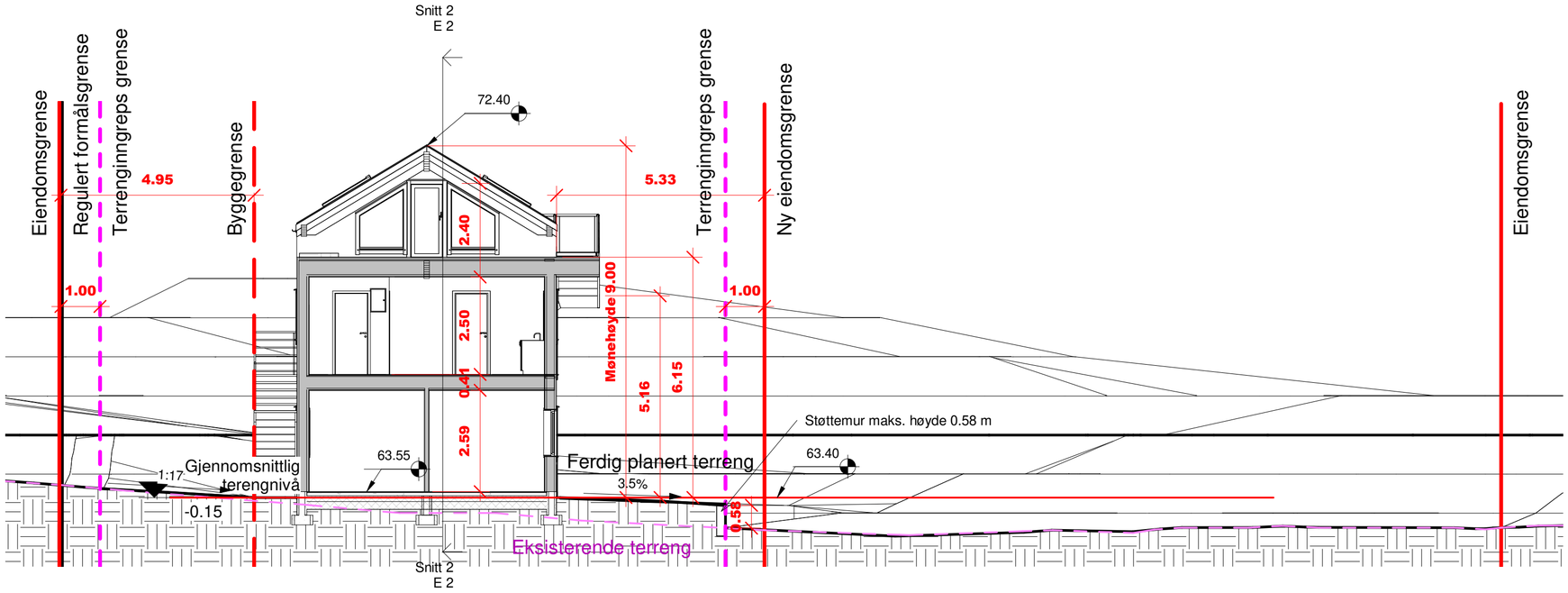
TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

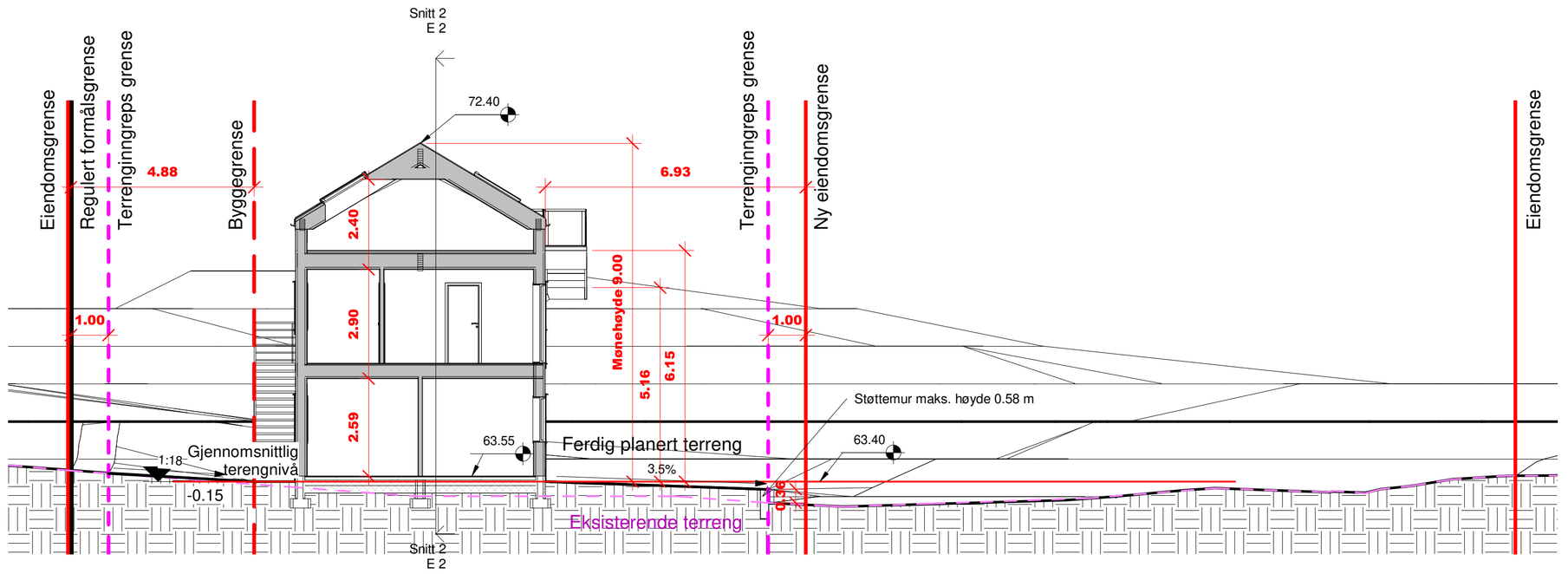
TEGN, INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Terrengsnitt 1 og 2			Nybygg	1 : 100
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**				
ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	22/4/66	**E 2**

15.07.2022 15:54:40

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Snitt 3
1 : 100



2 Snitt 4
1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

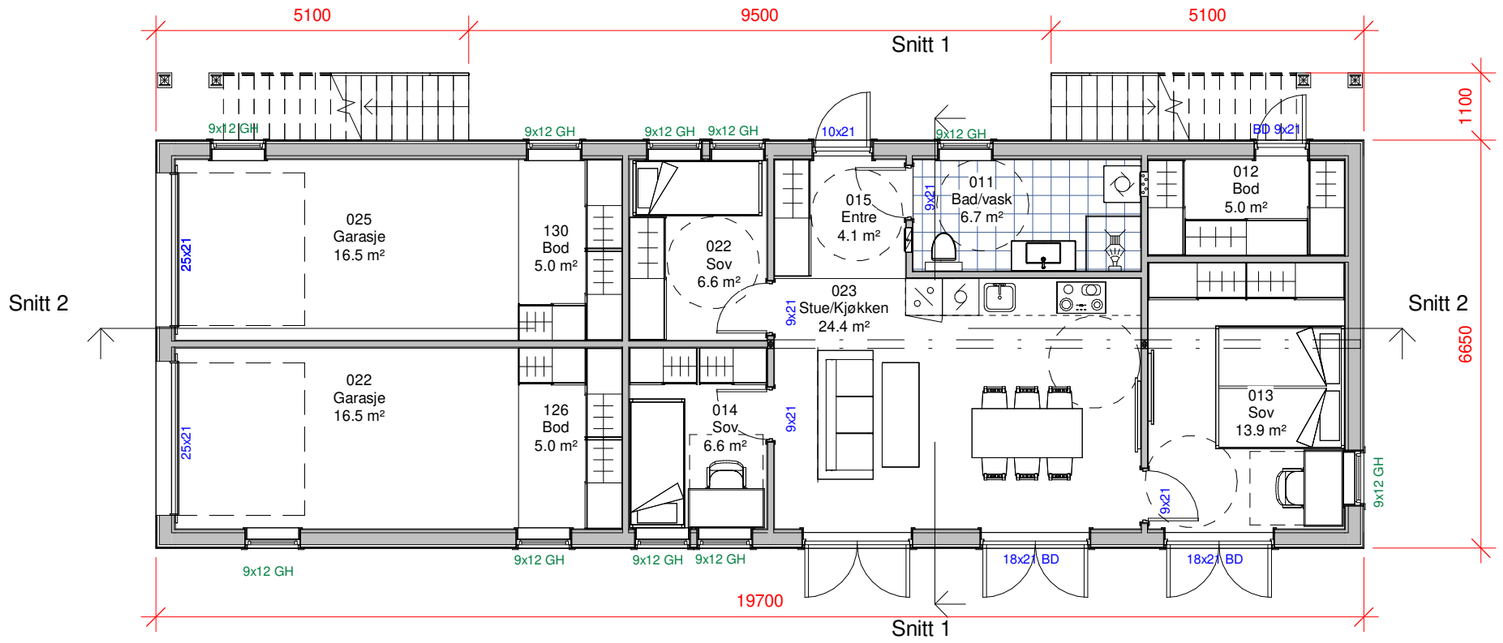
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Terrengsnitt 3 og 4	Nybygg	1 : 100

PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	22/4/66	**E 3**

15.07.2022 15:54:41

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

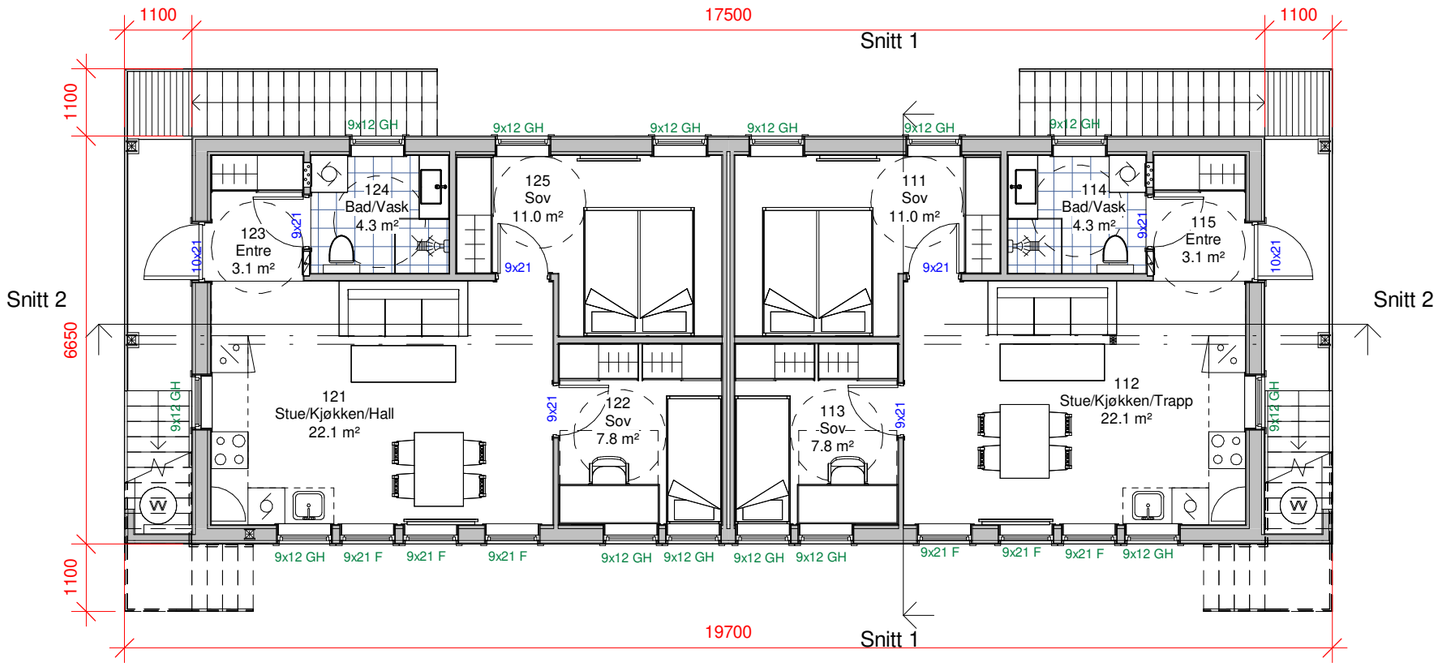
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
1.etg	Nybygg	1 : 100

PROSJEKT:
Enebolig med 2 sekundærleiligheter

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	**22/4/66**	**E 4**

15.07.2022 16:02:37

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

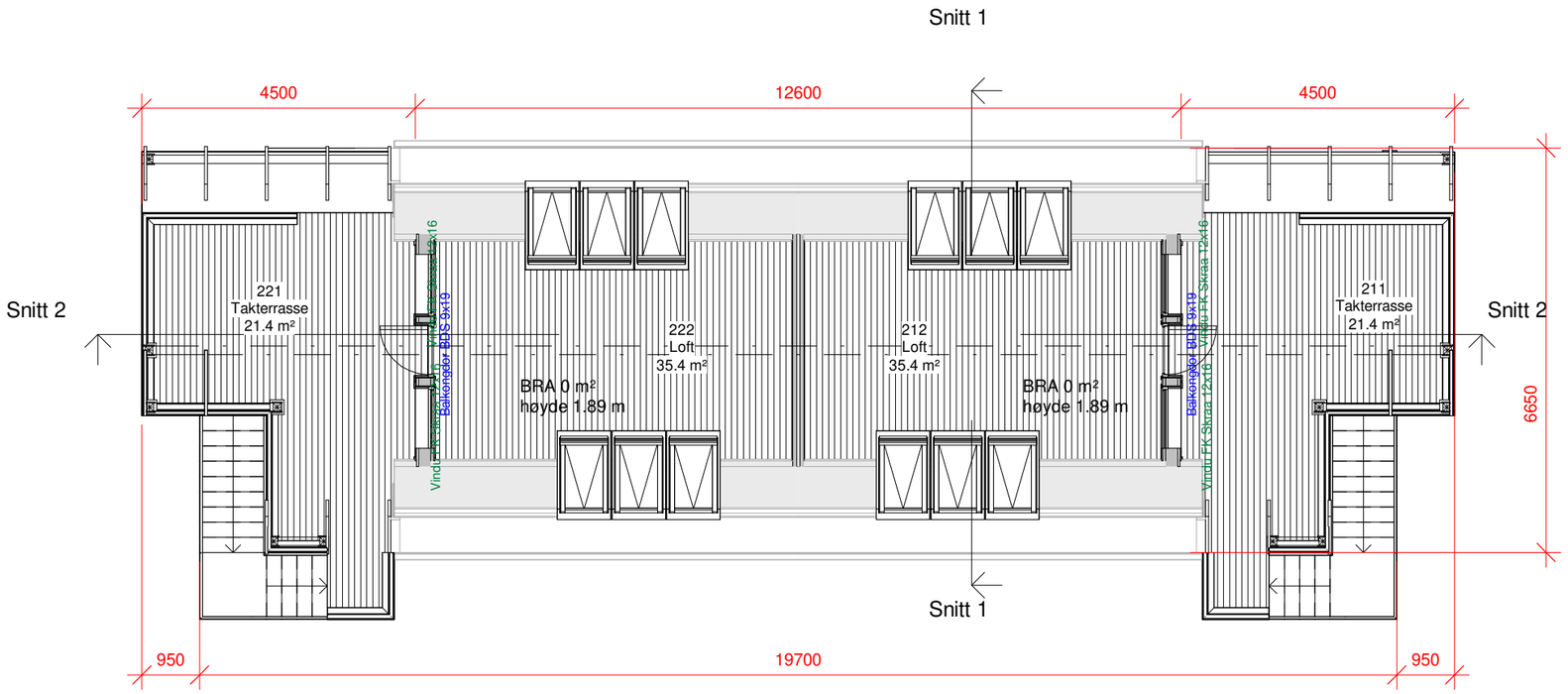
TILTAKSHAVER:	**1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: 2.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **22/4/66**	TEGN.NR: **E 5**

15.07.2022 16:02:37

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

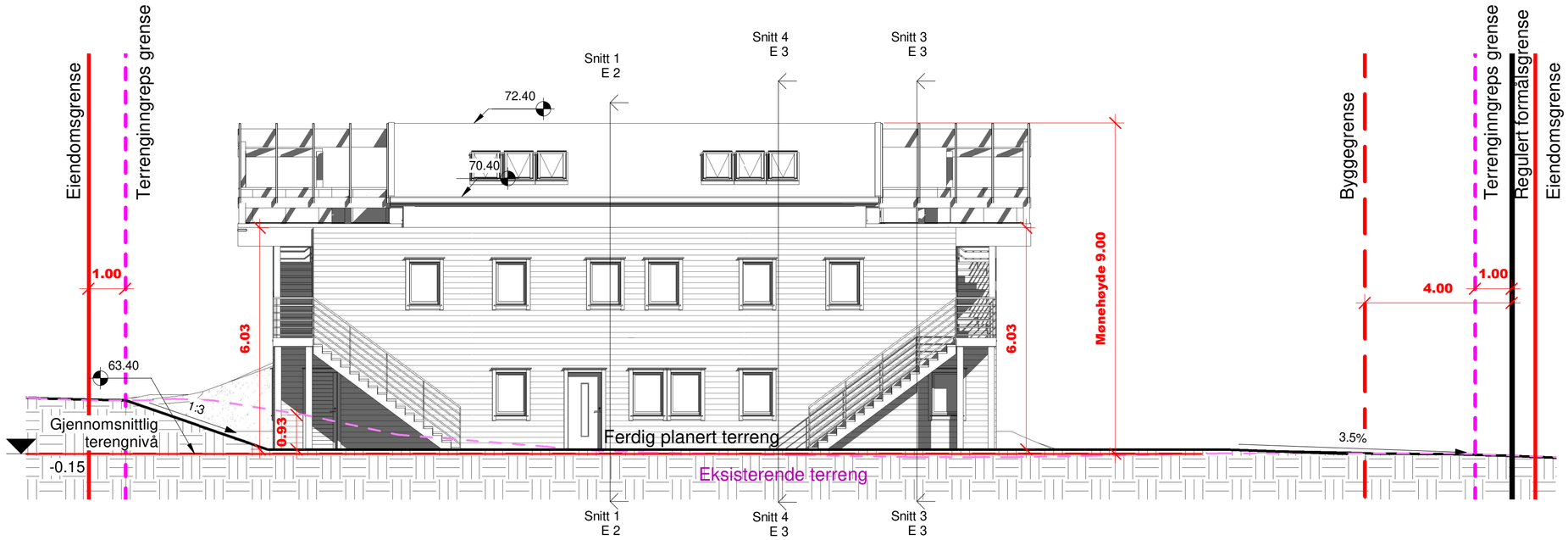
TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/316
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

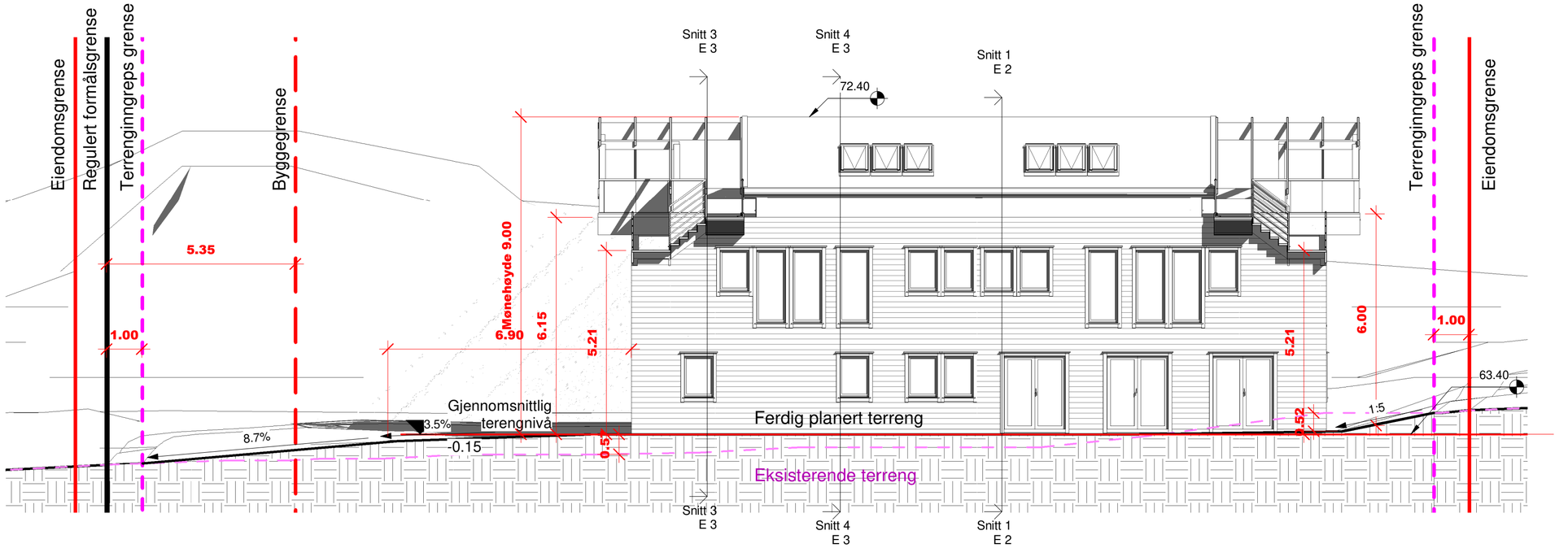
TEGN, INNHOLD: Loft
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT: SB
DATO: 18.03.2022
SIDEMANNSKONTROLL: MN
PROSJEKT NR: **22/4/66**
TEGN.NR: **E 6**

15.07.2022 16:02:38

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Nord Vest
1 : 100



2 Sør Øst
1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

15.07.2022 15:54:49

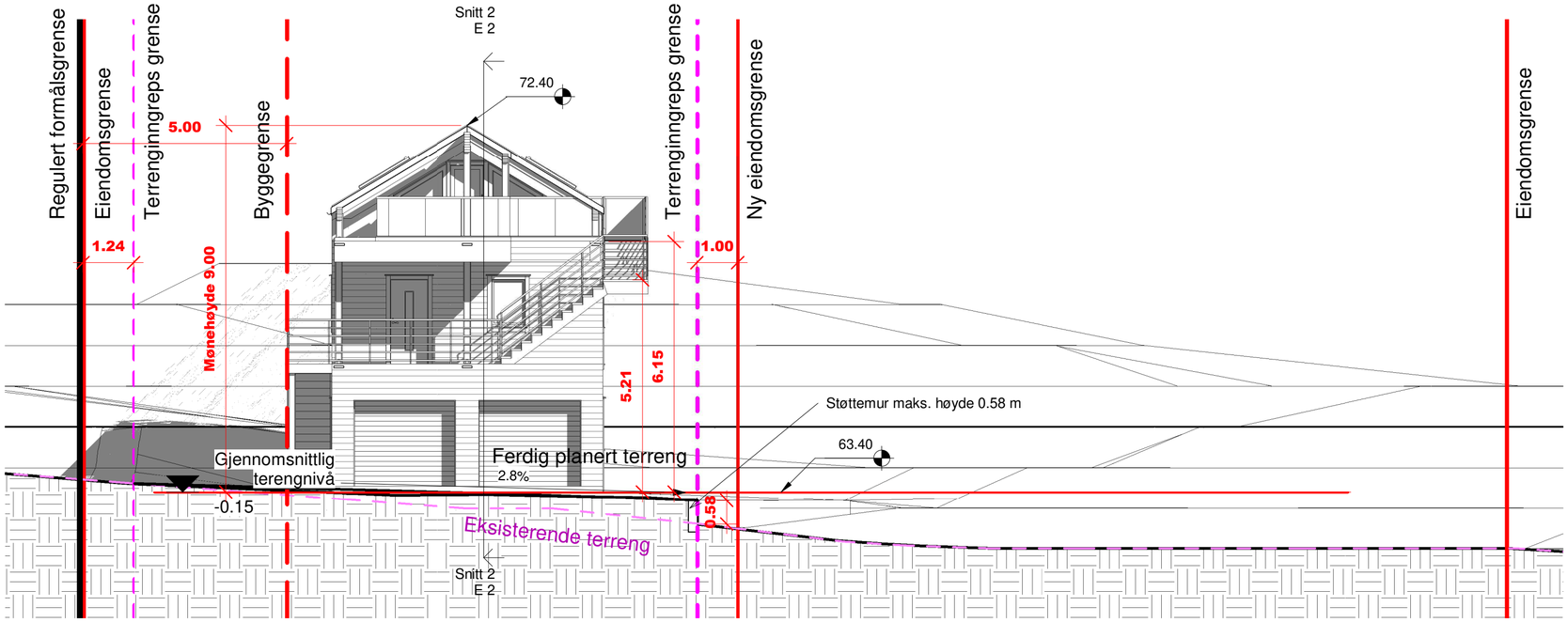
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

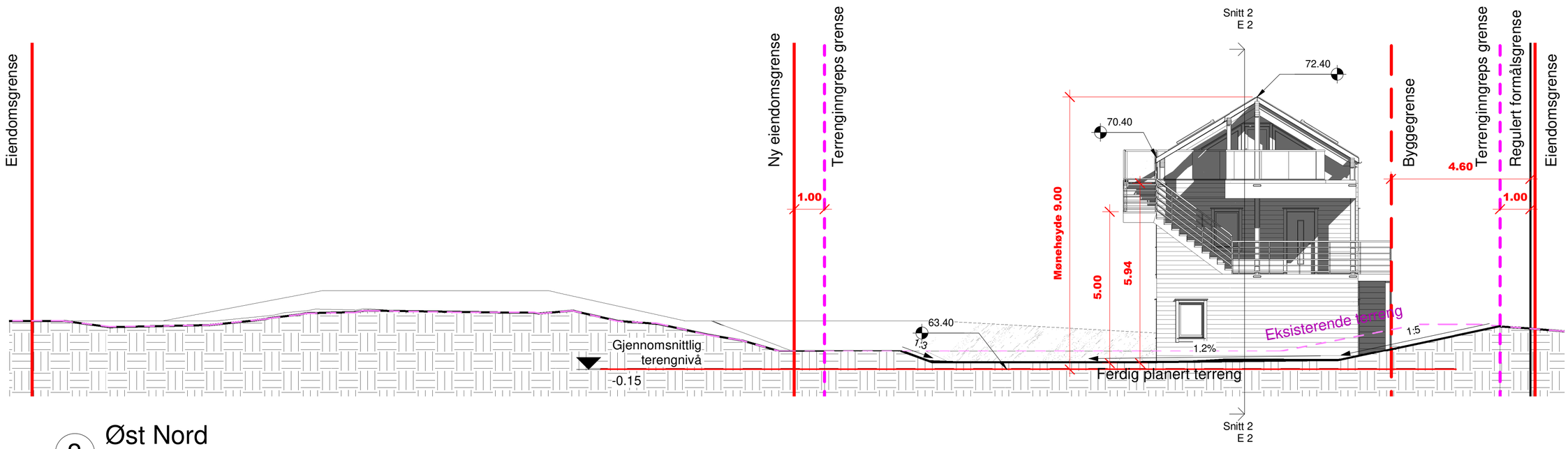
Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Fasader Nord Vest og Sør Øst			Nybygg	1 : 100
PROSJEKT:				
Opprettelse av ny grunneiendom				
ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	22/4/66	**E 7**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Vest Sør
1 : 100



2 Øst Nord
1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

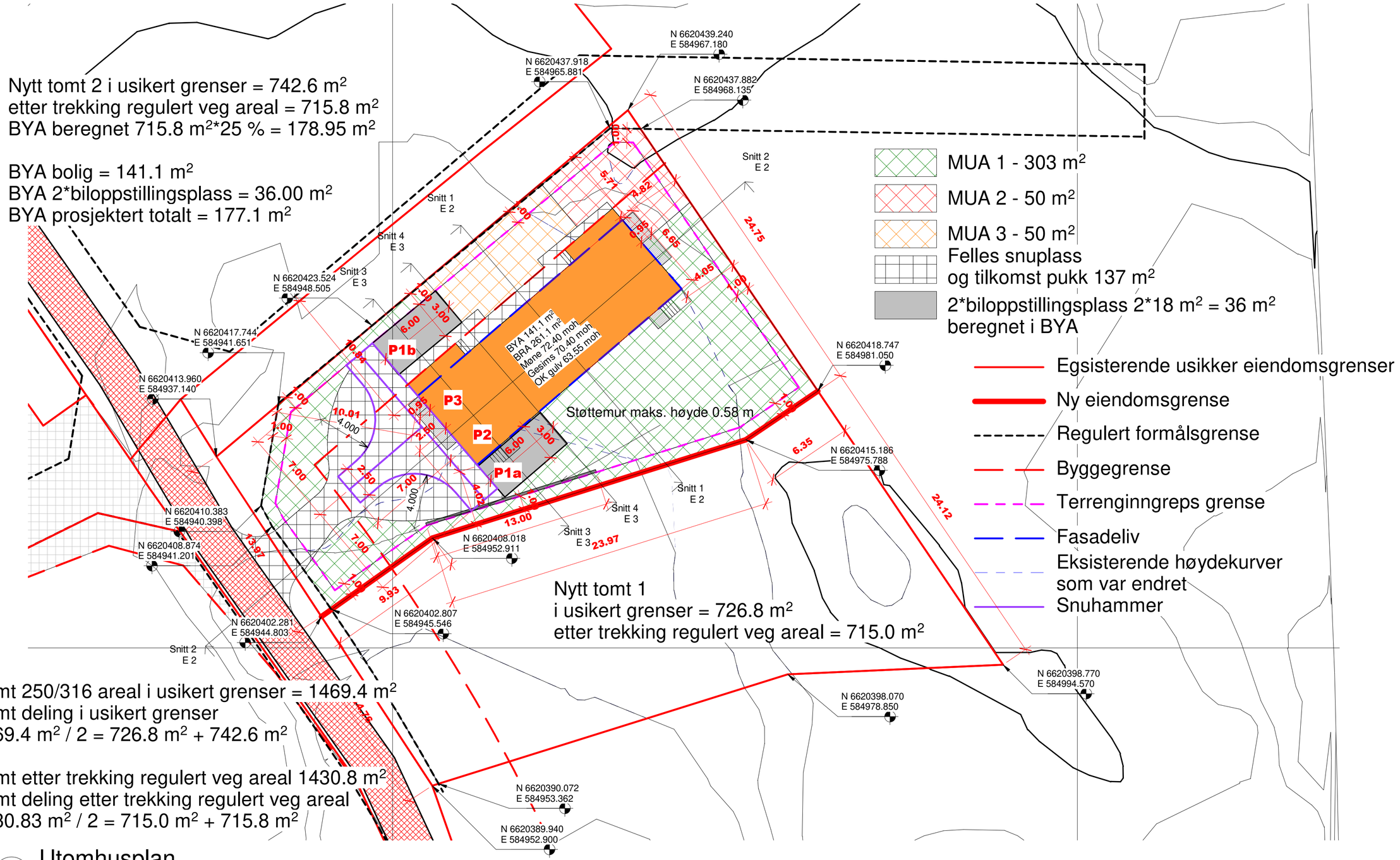
TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Fasader Vest Sør og Øst Nord			Nybygg	1 : 100
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**				
ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	18.03.2022	MN	22/4/66	**E 8**

15.07.2022 15:55:27

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Utomhusplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

15.07.2022 15:55:27

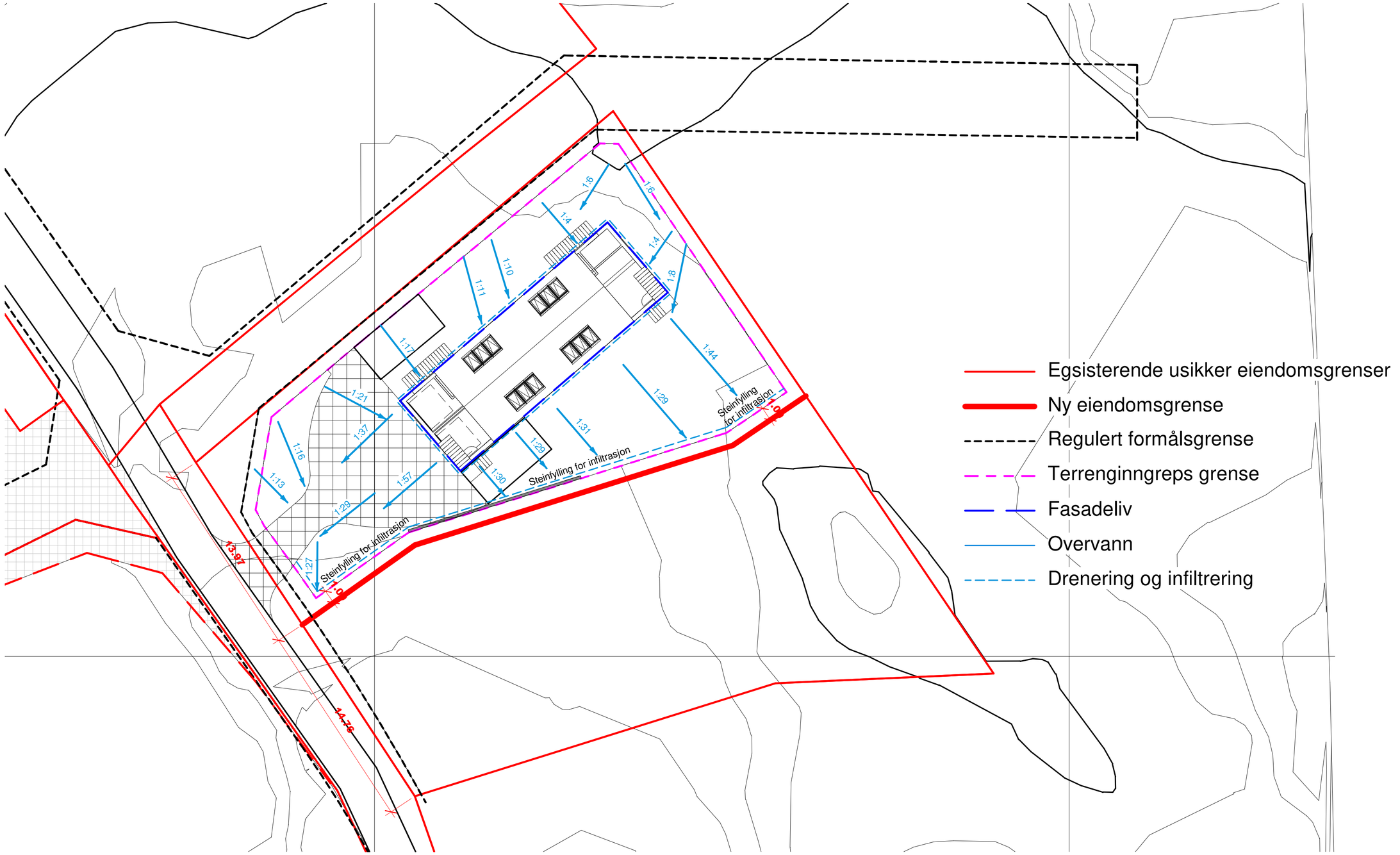
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Utomhusplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 22/4/66	TEGN.NR: **F 1**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Overvannsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

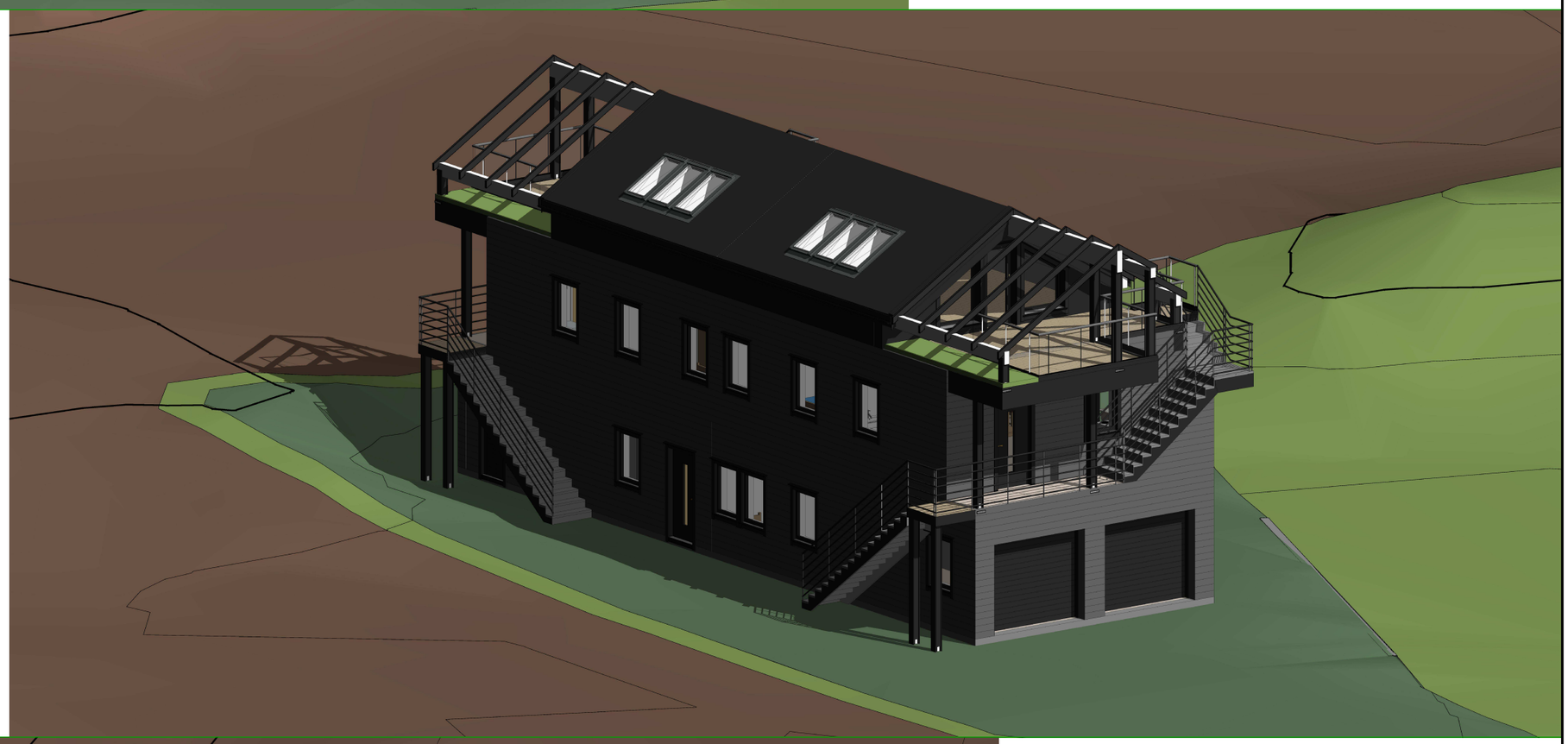
TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

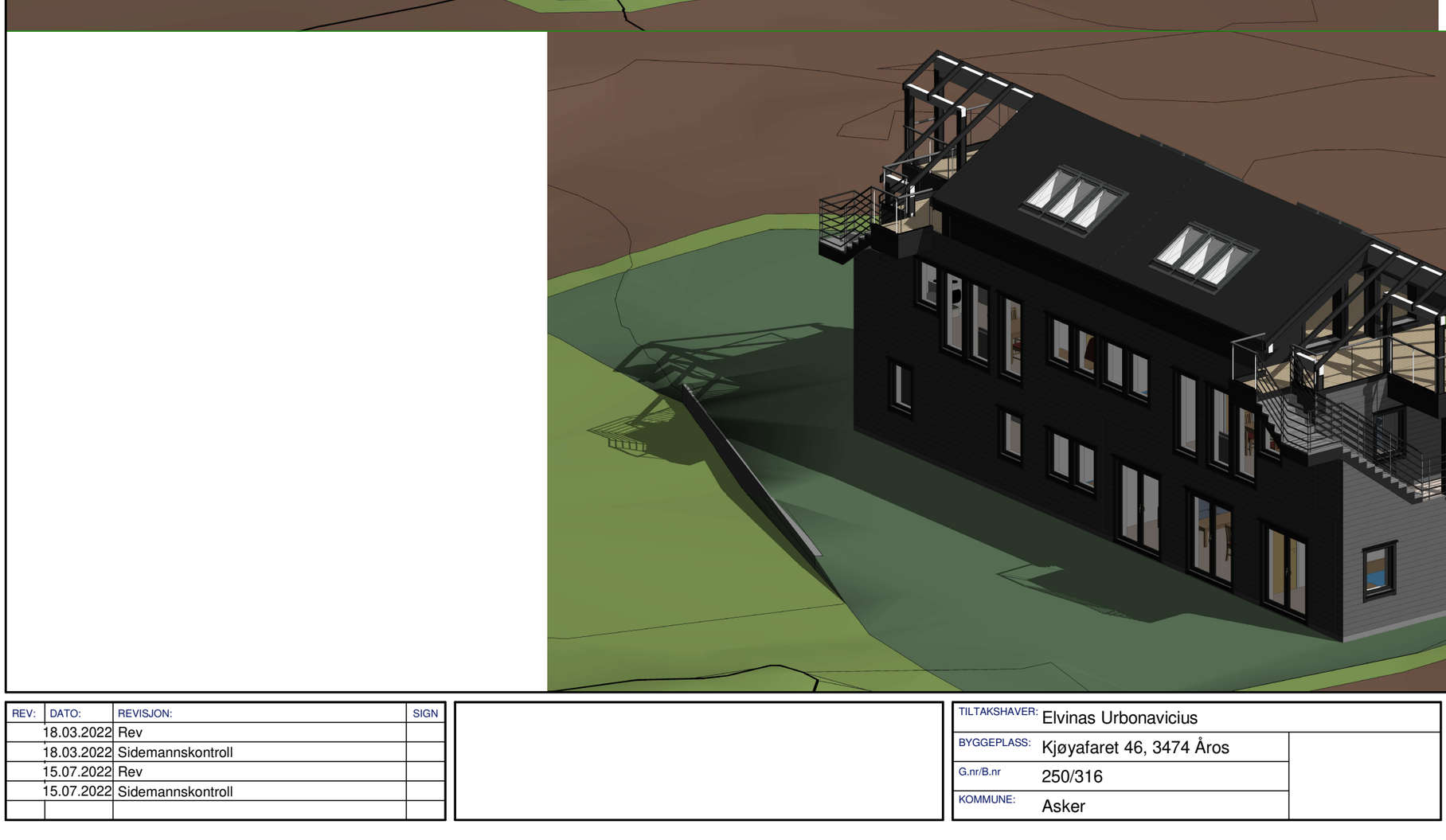
Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Overvannsplan			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 22/4/66	TEGN.NR: **F 2**

15.07.2022 15:55:29

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra rettighetshaver.





REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	18.03.2022	Rev	
	18.03.2022	Sidemannskontroll	
	15.07.2022	Rev	
	15.07.2022	Sidemannskontroll	

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: 3d aksonometrisk illustrasjoner			TILTAKSART: Nybygg	MÅL:
PROSJEKT: **Opprettelse av ny grunneiendom**				
ARKITEKT: SB	DATO: 18.03.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 22/4/66	TEGN.NR: **F 3**

Geoteknisk rapport – Nye eneboliger – Kjøyafaret 46

Prosjekt	2237 Kjøyafaret 46, Asker
Adresse	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
Kommunenr. - gnr./ bnr.	3025 – 250 / 316
Oppdrag	Geoteknisk prosjektering for to nye eneboliger
Ansvarsrett / tiltaksklasse	PRO Geo, tkl 1, men ansvarsrett vil ligge under PRO RIB
Tiltakshaver/oppdragsgiver	Fox Property AS, orgnr. 922 245 266, Drengsrudhagen 6, 1385 Asker
Dato	16.07.22
Prosjektering utført av	Sivilingeniør Knutson AS v/ Torbjørn Haugen Knutson (thk@sik.as)

Sammendrag av rapport

Denne rapporten fungerer som prosjektering for geoteknikk for en ny enebolig i Kjøyafaret 46 på Åros i Asker kommune

Under følger en oppsummering av rapporten, men hele rapporten skal likevel gjennomgås, for at prosjekteringen skal være gjeldende.

- Tiltaket settes i pålitelighetsklasse 1 og geoteknisk kategori 1
- Ansvarsretten for geoteknikk kan inkluderes i ansvarsretten for konstruksjonssikkerhet
- Prosjekteringen forutsetter at hele tomten består av granittisk gneis, som er en meget solid bergart. Hvis byggegrunnen under graving, pigging eller sprengning ikke oppleves som godt fjell, må PRO Geo kontaktes
- Det er forutsatt moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området
- Det er ikke registrert noen form for leire på byggegrunnen
- Forutsatt bygging på solid fjell, kan det legges til grunn en bæreevne på maksimalt 500 kN/m2
- Det er ikke behov for prosjektering av seismisk sikkerhet for småhus

Prosjektinformasjon

Denne rapporten fungerer som prosjektering for geoteknikk for to nye eneboliger i Kjøyafaret 46 på Åros i Asker kommune. Tiltaket vil bygges på pukk på fjell, og er i pålitelighetsklasse og geoteknisk kategori 1. Følgelig kan ansvarsretten for geoteknikk inkluderes under konstruksjonssikkerhet.

Underlag for prosjektering er bilder og byggesakstegninger oversendt fra oppdragsgiver, Fox Properties AS.

Grunnlag for prosjektering

Dimensjonering og eventuelle lastberegninger er utført etter følgende standarder og datablader:

- NS-EN 1990:2002 + NA2016 Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner
- NS-EN 1997-1-1:2004 + NA2009 Geoteknisk prosjektering
- NS-EN 1998-1-1:2004 + NA2014 Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning
- SINTEF Byggforsks datablad 511.101 *Byggegrunn og terreng*
- SINTEF Byggforsks datablad 511.204 *Enkle grunnundersøkelser for bygging av småhus*
- Norges geologiske undersøkelses kartløsninger

Geoteknisk kategori

NS-EN 1997-1:2004 + NA:2008 angir prinsipper for fastsettelse av geoteknisk kategori for prosjektering av konstruksjoner gjennom punkt 2.1. Som utgangspunkt for fastsettelse av geoteknisk kategori anbefales det at prosjektets pålitelighetsklasse (CC/RC), ref. NS-EN 1990, vurderes i tillegg til grunnforholdenes kompleksitet.

I henhold til NS-EN 1990:2002 + NA2016s tabell NA.A1(901) er prosjektet i pålitelighetsklasse 1.

I henhold til NS-EN 1997-1-1:2004 + NA2009 er dette prosjektet i geoteknisk kategori 1.

Prosjektering og utførelseskontroll

NS-EN 1990-1:2002 + NA:2008 gir føringer for krav til omfang av prosjekteringskontroll og utførselskontroll avhengig av pålitelighetsklassen. Dette innebærer i henhold til tabell NA.A1(902) og NA.A1(903), at det for kontroll av geotekniske arbeider, kun er nødvendig med egenkontroll. Dette gjelder for både prosjekteringen og utførelsen av arbeidene. Under vises tabell NA.A1(902) fra NS-EN 1990-1:2002 + NA:2008.

Valg av prosjekterings-kontrollklasse		**Krav til kontrollform**		
Pålitelighets-klasse	**Minste prosjekterings-kontrollklasse**	**Egenkontroll** (DSL 1)[1)]	**Intern systematisk kontroll** (DSL 2)[1)]	**Utvidet kontroll** (DSL 3)[1)]
1	PKK1 [2)]	kreves	kreves ikke	kreves ikke
2	PKK2 [2)]	kreves	kreves	kreves
3	PKK3	kreves	kreves	kreves
4	Skal spesifiseres	kreves	kreves	kreves

[1)] Se punkt B4 (informativt tillegg B) for betegnelsen DSL.
[2)] Det kan velges høyere prosjekteringskontrollklasse.

Krav til geoteknisk sikkerhet

I henhold til NS-EN 1997 + NA2008 er det krav til γ_M >1,25 ved effektivspenningsanalyse, og γ_M >1,4 ved totalspenningsanalyse. Dette er uavhengig av geoteknisk klasse.

Utførte grunnundersøkelser

Det er ikke utført noen grunnundersøkelser for denne tomten, men det er synlig fjell i dagen.

Det kan foretas en befaring når gravearbeidene er startet og under gravearbeidene for å kontrollere kvaliteten på fjellet. Ut ifra bildene kan det se ut som godt fjell.

Grunnforhold

Tomten har i dag et bygg, stående på fjell, som skal rives. Tomten skal deles opp til to tomter med en enebolig på hver tomt. Begge byggene blir stående på pukk på fjell.

Grunnforhold antas som gode da det er synlig fjell i området, men dette burde kontrolleres under graveprosessen for å undersøke kvaliteten på fjellet. I henhold til NGUs kartløsninger, består grunnen av granittisk gneis, som betraktes som en veldig solid bergart.

I henhold til Norges geologiske undersøkelses kartløsning, har området hav-, fjord- og strandavsetning i en tykkelse på maksimalt 0,5 meter. Deres aktsomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhetsgrad for tomten, så vel som en radius på minimum 500 meter rundt tomten.

Grunnarbeidene vil ikke ha risiko for å utløse skred.

Det er ikke registrert verken kvikkleire eller annen form for leire i grunnen på tomten for planlagt utbygging.

Grunnens bæreevne

Granittisk gneis er forutsatt å være veldig en veldig solid bergart, så det kan legges til grunn en bæreevne for grunnen på inntil 500 kN/m^2. Hvis det under graving, pigging eller sprengning oppdages fjell som ikke er solid, må PRO Geo kontaktes.

Det forventes ikke setninger på flate fjelltomter.

Telefarlighet

Telefarlighet forventes ikke da det fundamenteres direkte på fjell med pukkfylling.

Jordskjelv

I henhold til tabell NA.4(902) NS-EN 1998-1:2004 + NA:2014 settes småhus i seismisk klasse 1, hvor ytterlig påvisning av seismisk sikkerhet kan utelates iht. NA.3.2.1(5).

Prosjekterende, tiltaksklasse 1

Geoteknisk prosjektering omfatter grunnundersøkelser og kartlegging av grunnforhold også med hensyn til forurensing, samt utarbeidelse av grunndata for fundamentering og eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.

På bakgrunn av foreliggende grunndata, skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregnes bæreevne, stabilitet og setninger, samt forslag til fundamentering.

Ved påvist dårlige grunnforhold omfatter oppgaven utarbeidelse av eventuelt konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet, samt sikringstiltak på byggeplassen og område utenfor.

Ved påvist forurensing i grunnen skal det, jf. forurensningsforskriften § 2.6, utarbeides tiltaksplan for terrenginngrepet.

Selve grunnundersøkelsen og kartlegging av grunnforhold og utarbeidelse av grunndata regnes ikke som tilstrekkelig grunnlag for sentral godkjenning.

Tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, hvor det er påvist oversiktlige og enkle grunnforhold.

Der det er oversiktlige og enkle grunnforhold trenger geoteknikk normalt ikke ansvarsbelegges særskilt, men inngår i fagområdet konstruksjonssikkerhet.

Fra: Knut Mikkel Olsen <mikkel@foxproperty.no>
Sendt: 20. juli 2022 12:57
Til: Mette Berg-Jensen
Kopi: Postmottak Asker kommune; Slawomir Bialkowski; Elvinas Urbonavicius
Emne: Sak 22/2458 Rev tegninger K46 tomt 1
Vedlegg: D 1 - Situasjonsplan.pdf; E 1 - Snitt og areal.pdf; E 2 - Terrengsnitt 1 og 2.pdf; E 3 - 1-etg.pdf; E 4 - 2-etg.pdf; E 5 - Loft.pdf; E 6 - Fasader Nord og Sør.pdf; E 7 - Fasader Vest og Øst.pdf; F 1 - Utomhusplan.pdf; F 2 - Overvannsplan.pdf; F 3 - 3d aksonometrisk illustrasjoner.pdf; Betydning Prosjektering Geoteknikk tiltaksklasse 1.pdf; Geoteknisk rapport, Kjøyafaret 46, 160722.pdf

Hei

Bed bakgrunn i de tilbakemeldinger som ble gitt i manglebrev for tilsvarende bygg i sak: 22/1059, har vi valgt å revidere denne sak (22/2458) tilsvarende for å unngå mangelbrev og legge til rette for en enhetlig behandling, og ber om at siste tegninger legges til grunn for videre saksbehandling.

Det anmodes om å at samme saksbehandler behandler denne sak, da byggene er identiske og dette vil sikre en enhetlig behandling og vedtaket kan nærmest kopieres.

Forsvarlig behandling av rammetillatelse under deling/usikre eiendomsgrenser:
Fox Property ber kommunen om å utvise en enhetlig og forutsigbar saksbehandling vedrørende eiendommer som har fått tilsvarende behandling av godkjent reguleringsendring og usikker eiendomsgrenser med påfølgende søknad om rammetillatelse, før ny kommuneplan trer i kraft med nye bestemmelser.
Nabo eiendommen Gbnr. 250/238 ble behandlet med to rammetillatelser på bakgrunn av godkjent reguleringsendring og innehadde også usikre eiendomsgrenser. Det anses som tilstrekkelig og forsvarlig saksbehandling og sette vilkår om gjennomføring av delingen i rammetillatelsens vilkår.

Fox Property vil her påpeke hvorfor det er liten risiko for avvik fra usikker eiendomsgrenser og den faktiske beregnede tomtestørrelse for boligformål for dette konkrete prosjekt, fratrukket regulert veg areal.
Eiendommen har usikre eiendomsgrenser med unntak av grense mot gbnr. 250/279.

Øvrige eiendomsgrenser er mot regulert vegareal, påvirker således i liten grad den respektive BYA ved eventuelle avvik fra eiendomsgrensene, dette med unntak av eiendomsgrense mot gbnr. 250/319. Med bakgrunn i at den sistnevnte grensen er i tråd med reguleringsplanens regulerte eiendomsgrenser, og at det ikke foreligger uenighet om grensen med nabo, har Fox Property lagt til grunn at det er forsvarlig og søke om byggesaken med gjeldende BYA av tomtestørrelse. Det er også prosjektert med hele 7,4 m2 tomtestørrelse i reserver før BYA overskrider 25 %.

Denne «bufferen» vil si at eiendomsgrensen som utgjør en eventuell usikkerhet for BYA mot gbnr. 250/319 kan avvike med opp til 6,6 m2. Tilsvarende buffer er på neste parsell (sak: 22/1059).

Avslutningsvis påpekes det at Fox Property ikke har sittet stille og avventet manglebrev for usikre eiendomsgrenser, det ble tvert imot begjært om kartlegging av eiendomsgrenser for eiendommen den 17.12.21 i sak: 21/5033, for at vi ikke skulle havne i en slik situasjon som dette. Det er ikke påregnelig under noen omstendigheter at kommunen skal bruke over 7 måneder på en rekvisisjon, med lovens frister på 16 uker, det er purret til leder Berit Danielsen samtlige ganger, uten at purringene engang er besvart. Dette er uholdbart og kan ikke urettmessig bremse behandling av byggesaker og samfunnsutvikling av tiltak som er i tråd med plangrunnlaget på denne måten, da kommunen utenifra er å anse som en instans, som internt er underlagt samordningsplikten og skal yte service tjenester som borerne igjennom lov og forskrift har krav på, samt rettslig bindende frister for disse tjenester.
Utover dette er en kommunal kartlegging av eiendomsgrenser uansett ikke er rettskraftige og en kan da stille seg spørsmål med hvilken trygghet dette overhode gir, da det er jordskifteretten som er rette instans for å stadfeste rettskraftige eiendomsgrenser.

Avslutningsvis er tiltaket omsøkt med bakgrunn i dagens rettstilstand med dagens tomtegrense før gjennomføring av reguleringsendringen og delingen, da det er neste omsøkte bygg som tar opp i seg delingen og reguleringsendringen.

Det anmodes om at sakene behandles under ett, og at det fattes to identiske vedtak for hver av tiltakene.

Trygg byggegrunn:
Videre har vi fått innhentet GEO rapport som etterlyst som konkluderer med trygg byggegrunn. Normalt trengs det ikke å belegge området med ansvar. Se forklaring fra DIBK vedlagt.

Det er konkludert med trygg byggegrunn som anses som tilstrekkelig for ansvarlig søker.

Vedrørende brannvann:
Det anmodes om at det settes vilkår om godkjent løsning for brannvann i forbindelse med IG tilsvarende som i rammetillatelse for Kjøyafaret 42.
Slukkevann kan løses med sprinkler, som må tas sammen med tverrfaglig prosjektering av bygget, alternativt kan det prosjekteres brannpost i vegen. Det foreligger rett til å etablere brannpost i vegrettens areal (innsendt bekreftelse fra Stake). Dette anses derfor som tilstrekkelig sikret, for å utstede Rammetillatelse.

Videre skal det ikke stilles offentligrettslige krav om skriftlig samtykke fra øvrige eiere av VA ledninger. Dette er privatrettslige forhold jf. Pbl. 21-6, og eventuelle uenigheter om hvem gjeldende eiendom som allerede er tilknyttet dagens vannledning, er ikke gjenstand for offentligrettslig overprøvelse, dette hører hjemme i tvisteloven og privatrettslige rettigheter.
Det bes derfor om at foreslått vilkåret fra VOV endres til kun og gjelde spillvann som framgår av foreslått setting: *«Det skal foreligge skriftlig godkjenning for ny tilknytning fra samtlige eiere av den felles private stikkledning for spillvann».*
Rettigheten til dagens vanleding skal derfor ikke ha noen vilkår da det forutsettes at eiendommen lovlig er tilknyttet vann, hvis ikke er dette også en privatrettslig affære som hører hjemme etter tvisteloven.

Med bakgrunn i at det ikke er foreslått ytterligere vilkår har ikke Fox Property noen ytterligere kommentarer, hvis øvrige vilkår vurderes vises det til klage på fastsatte vilkår for Kjøyfaret 42.

Fox Property kan ikke se at det foreligger noen rettslig hindring for å fatte vedtak om rammetillatelse og tiltaket er prosjektert i samsvar med lov og forskrift.

Med vennlig hilsen

Knut Mikkel Normann Olsen
Master i Eiendomsutvikling/Daglig leder

Drengsrudhagen 6
1385 Asker
Mobil: 990 26 232
E-post: mikkel@foxproperty.no
Hjemmeside:www.foxproperty.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

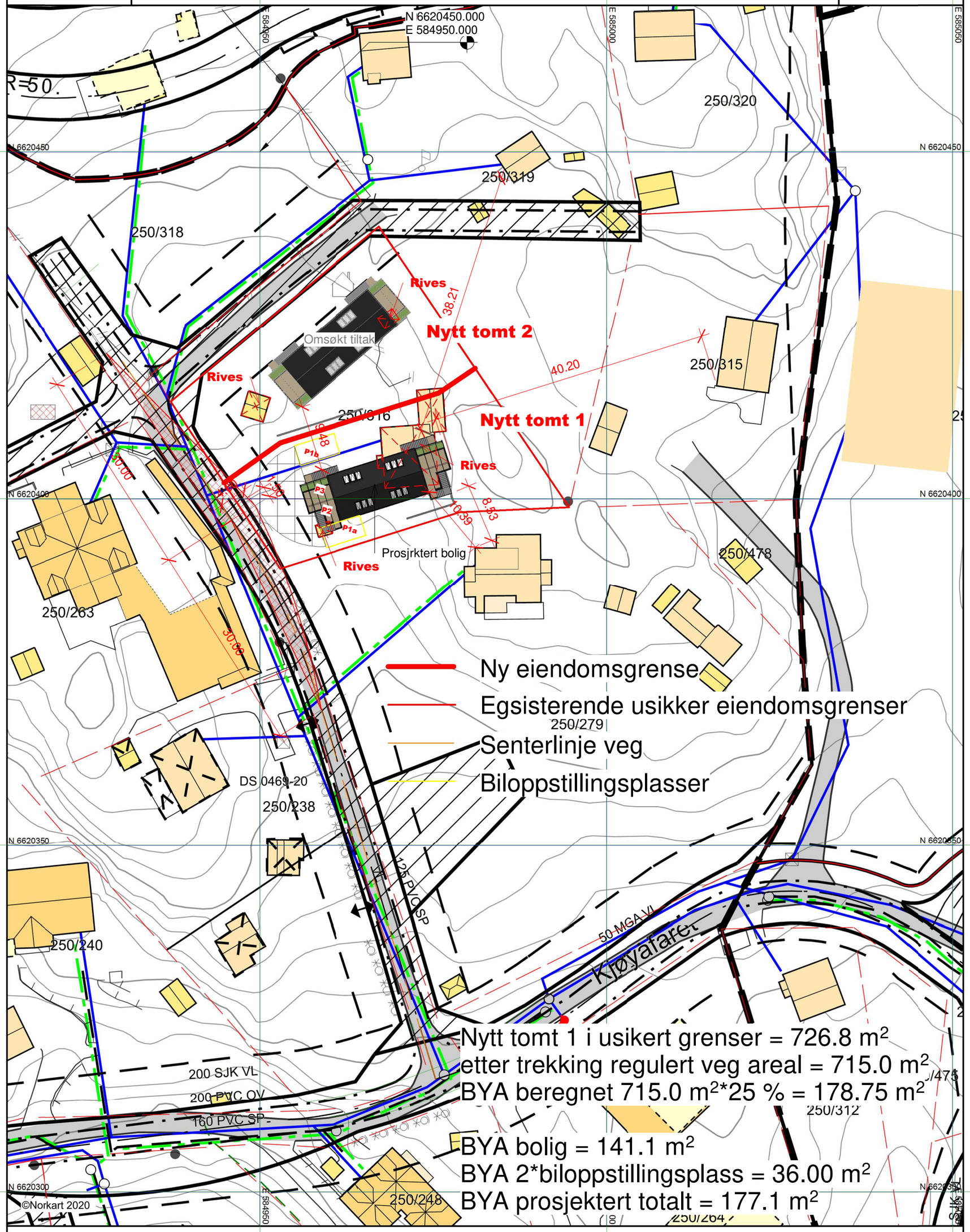
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/316
Adresse: Kjøyafaret 46
Utskriftsdato: 08.12.2020
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

1 Situasjonsplan
1 : 500

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Situasjonsplan	Nybygg	1 : 500

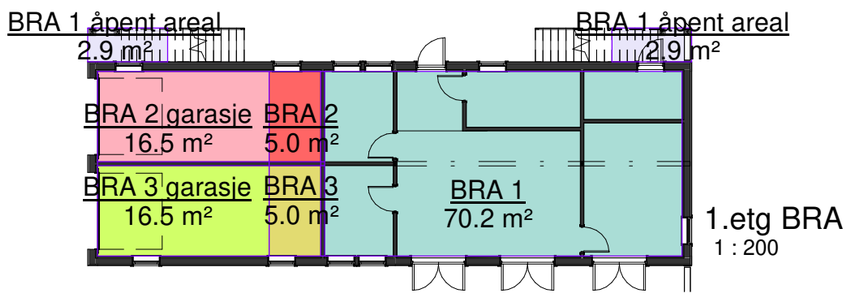
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	22/4/66	**D 1**

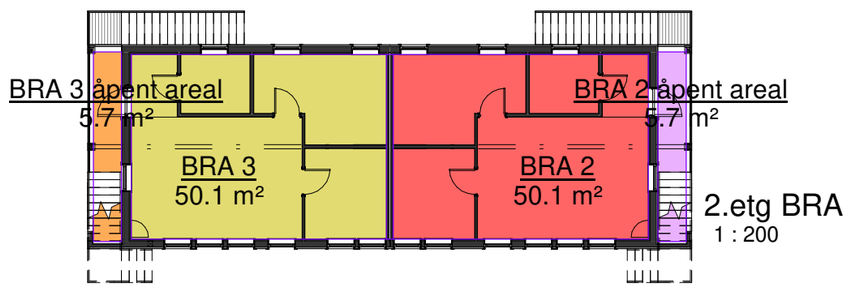
19.07.2022 13:25:54

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox

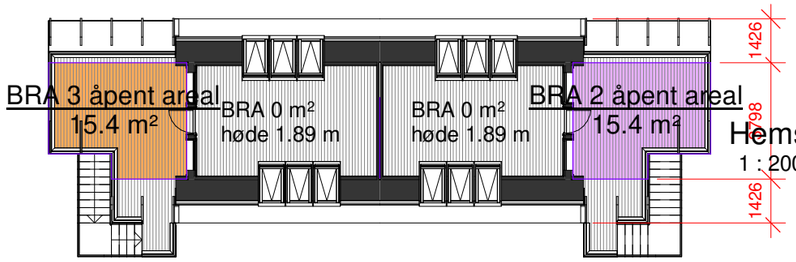
BRA	
BRA 1	70.2 m²
BRA 1	70.2 m²
BRA 1 åpent areal	2.9 m²
BRA 1 åpent areal	2.9 m²
BRA 1 åpent areal	5.7 m²
BRA 2	50.1 m²
BRA 2	5.0 m²
BRA 2	55.1 m²
BRA 2 garasje	16.5 m²
BRA 2 garasje	16.5 m²
BRA 2 åpent areal	5.7 m²
BRA 2 åpent areal	15.4 m²
BRA 2 åpent areal	21.1 m²
BRA 3	50.1 m²
BRA 3	5.0 m²
BRA 3	55.1 m²
BRA 3 garasje	16.5 m²
BRA 3 garasje	16.5 m²
BRA 3 åpent areal	5.7 m²
BRA 3 åpent areal	15.4 m²
BRA 3 åpent areal	21.1 m²
BRA Totalt	261.1 m²



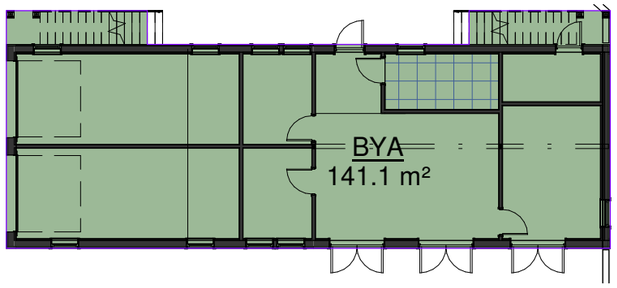
1.etg BRA
1 : 200



2.etg BRA
1 : 200



Hems BRA
1 : 200



BYA	
141.1 m²	BYA

BYA
1 : 200

ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

Arealer i tabell er ihht. NS3940.

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

NTO = Nettomål

Mål referert til utside bindingsverk

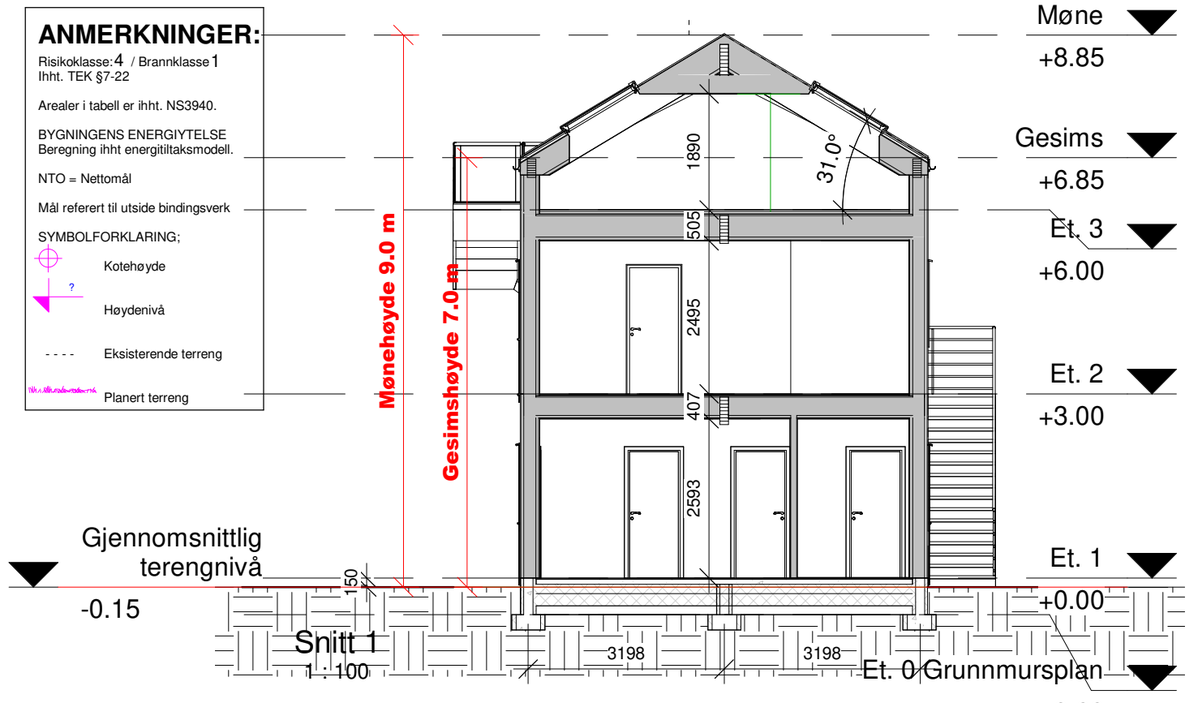
SYMBOLFORKLARING;

Kotehøyde

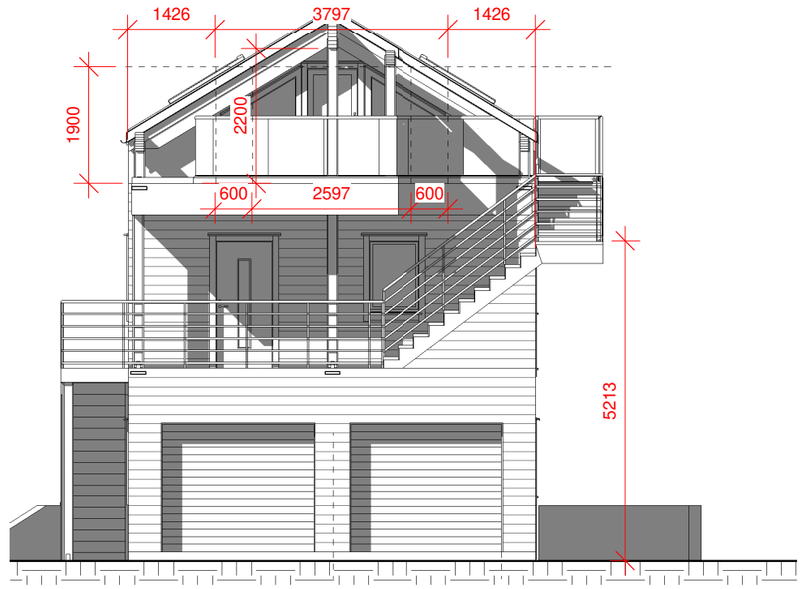
Høydenivå

Eksisterende terreng

Planert terreng



Snitt 1
1 : 100



Vest
1 : 100

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

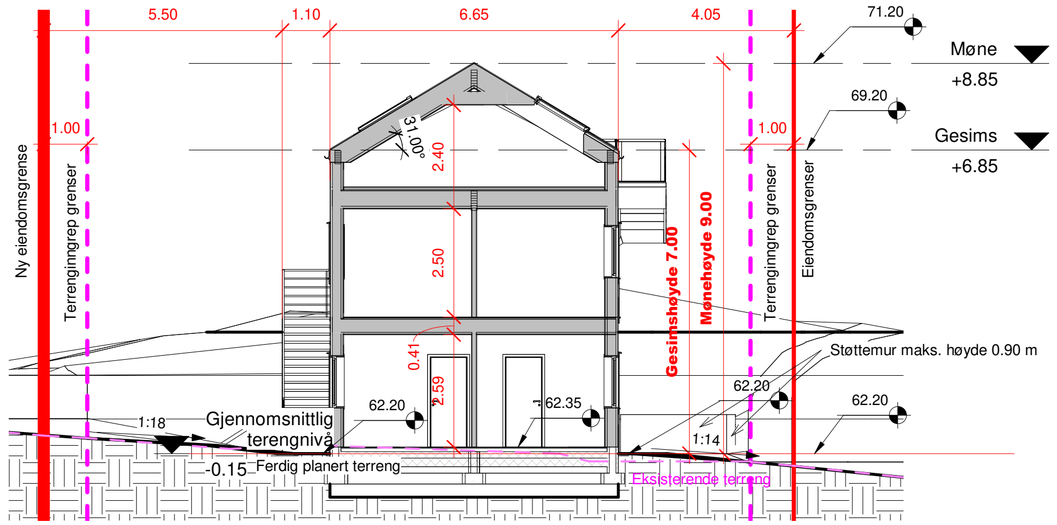
TILTAKSHAVER: **1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS: Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr 250/316
KOMMUNE: Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Snitt og areal
TILTAKSART: Nybygg
MÅL: As indicated
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**
ARKITEKT: SB
DATO: 25.05.2022
SIDEMANNSKONTROLL: MN
PROSJEKT NR: **22/4/66**
TEGN.NR: **E 1**

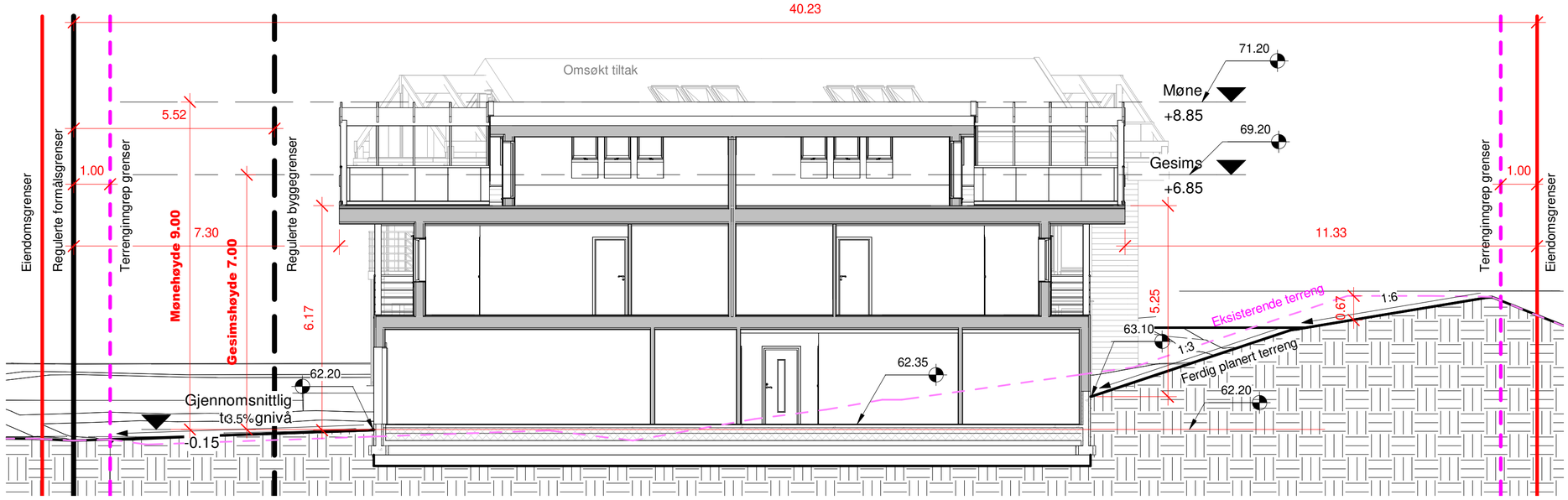
19.07.2022 10:44:29

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Terrengsnitt 1

1 : 100



2 Terrengsnitt 2

1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

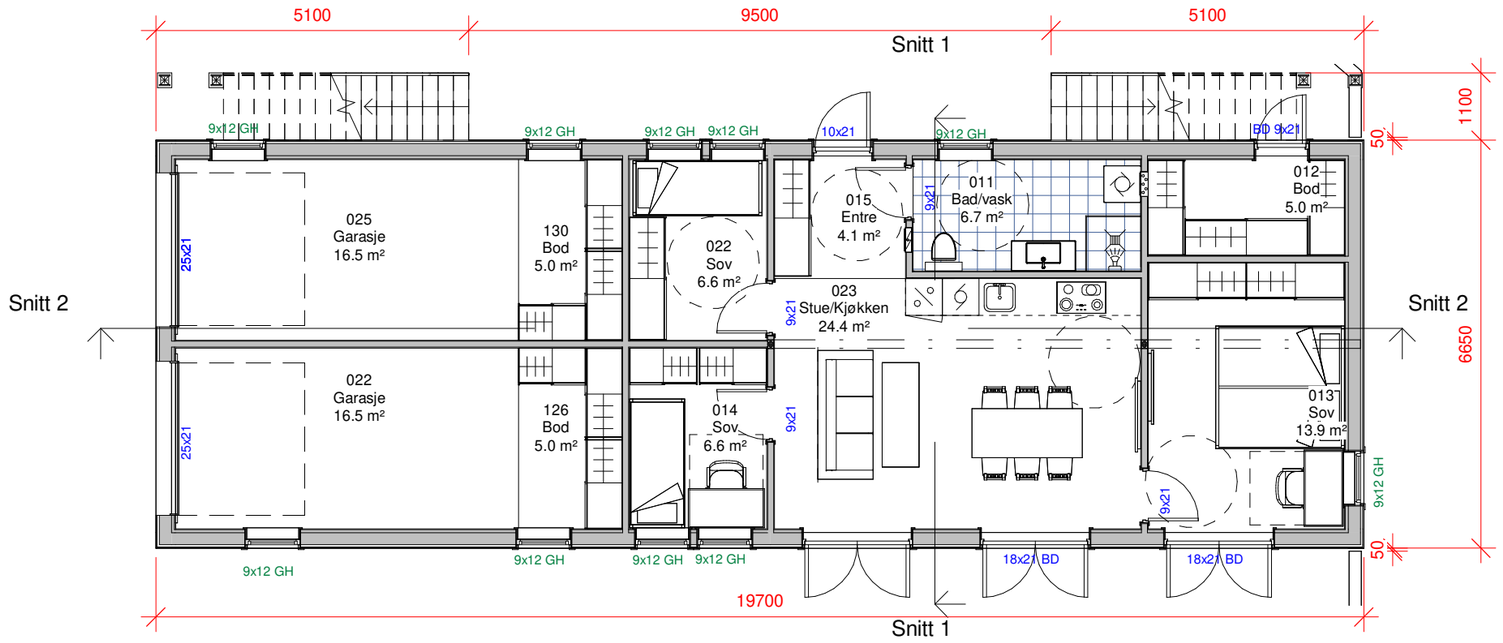
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Terrengsnitt 1 og 2	Nybygg	1 : 100

PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	22/4/66	**E 2**

19.07.2022 13:22:51

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

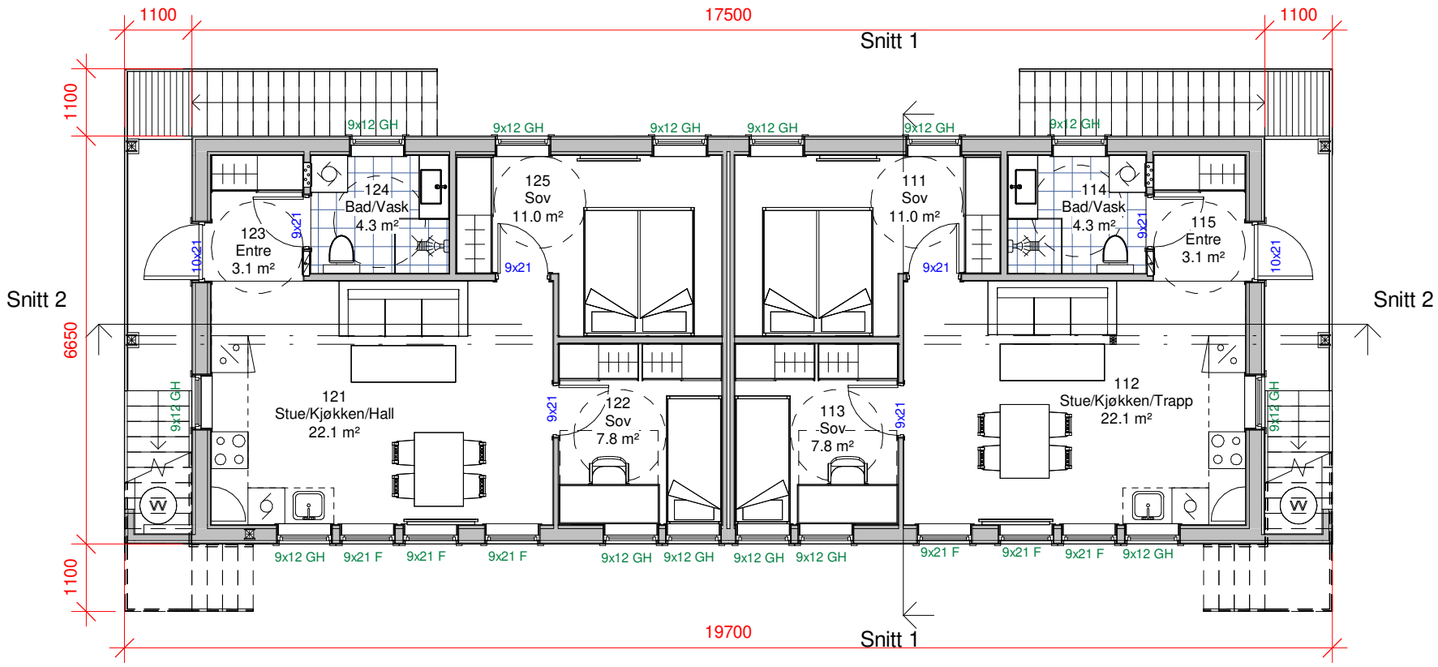
TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
1.etg	Nybygg	1 : 100

PROSJEKT:
Enebolig med 2 sekundærleiligheter

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	**22/4/66**	**E 3**

19.07.2022 13:29:56

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

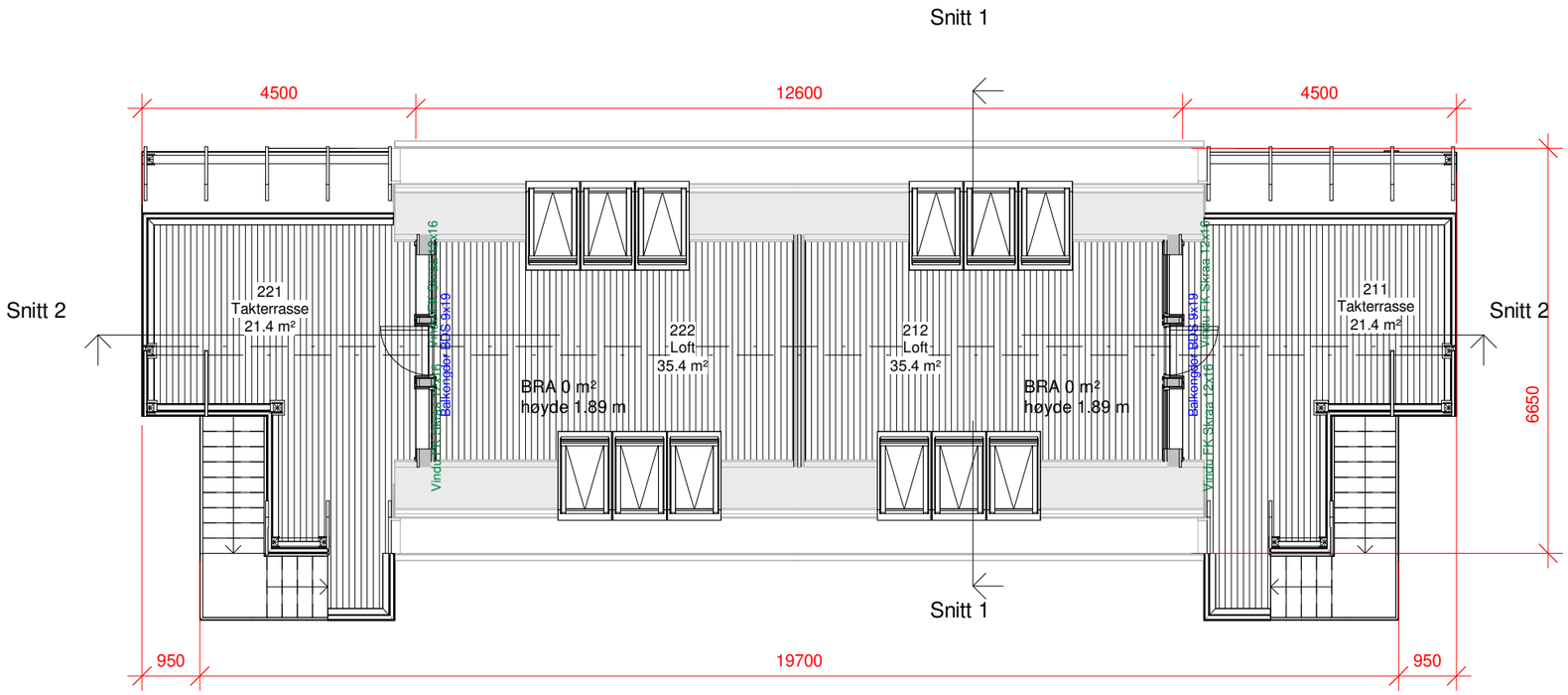
TILTAKSHAVER:	**1000 Bolig AS**
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: 2.etg			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 25.05.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **22/4/66**	TEGN.NR: **E 4**

19.07.2022 13:29:57

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

A3

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

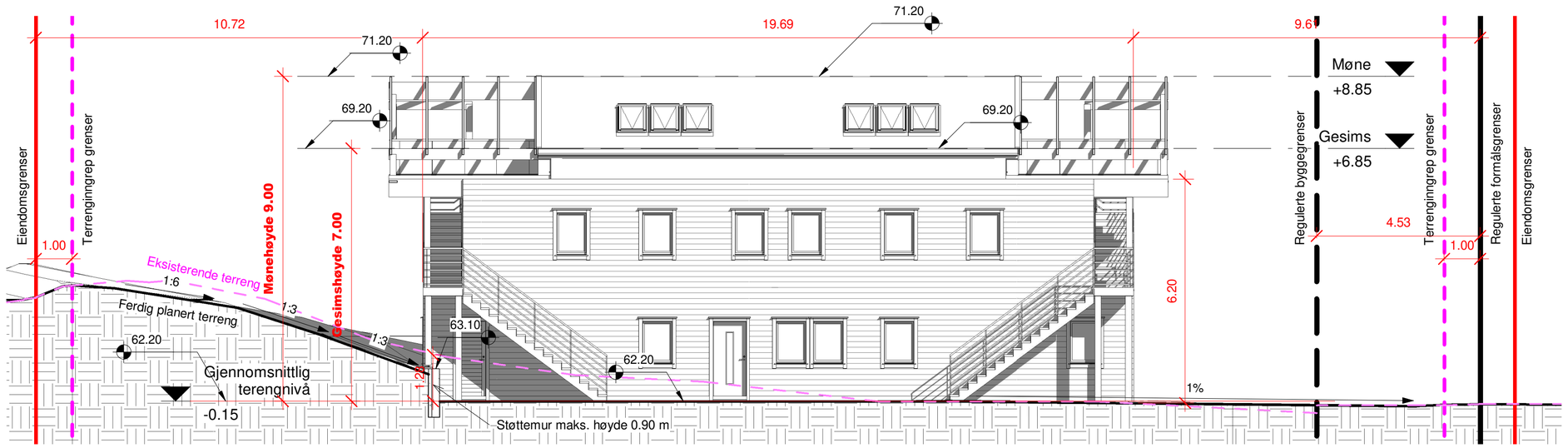
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	**1000 Bolig AS**	
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros	Fox Property 99 02 62 32 mikkel@foxproperty.no Drengsrudhagen 6 1385 Asker www.foxproperty.no
G.nr/B.nr	250/316	
KOMMUNE:	Asker	

TEGN, INNHOLD: Loft			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 25.05.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: **22/4/66**	TEGN.NR: **E 5**

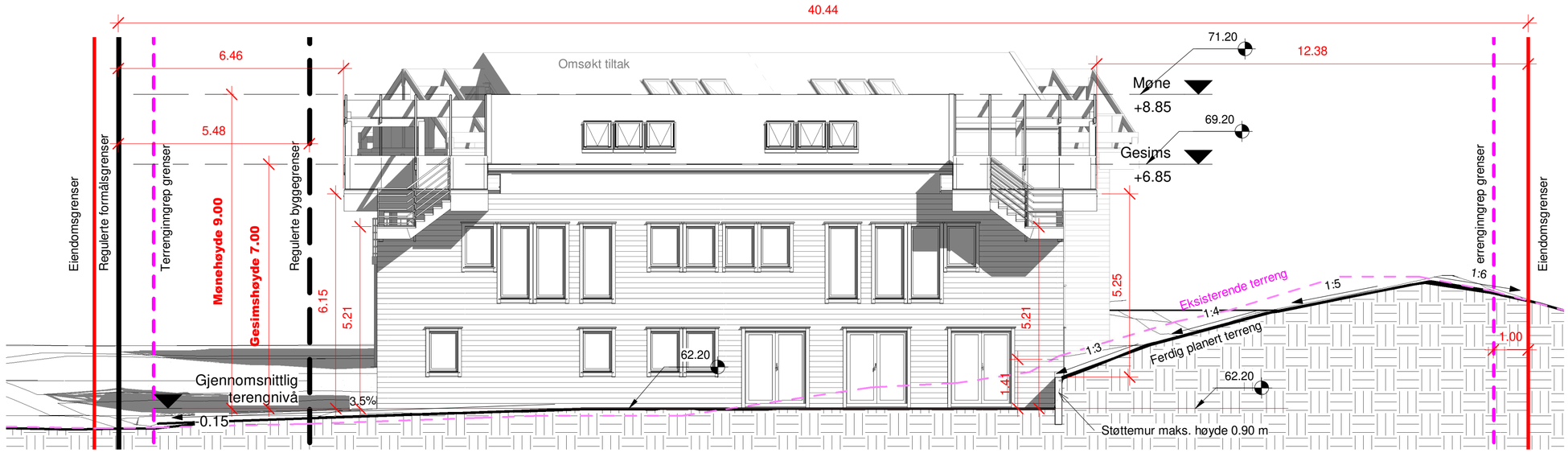
19.07.2022 13:29:57

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fasade Nord

1 : 100



2 Fasade Sør

1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

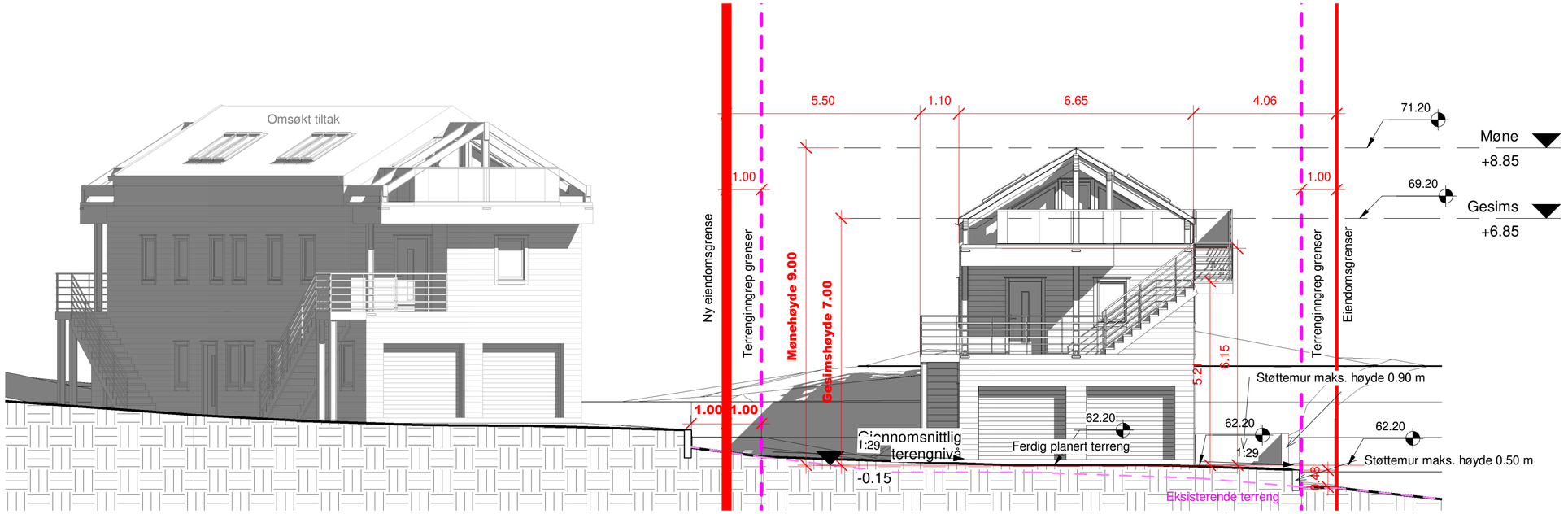
TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN. INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Fasader Nord og Sør			Nybygg	1 : 100
PROSJEKT:				
Enebolig med 2 sekundærleiligheter				
ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	22/4/66	**E 6**

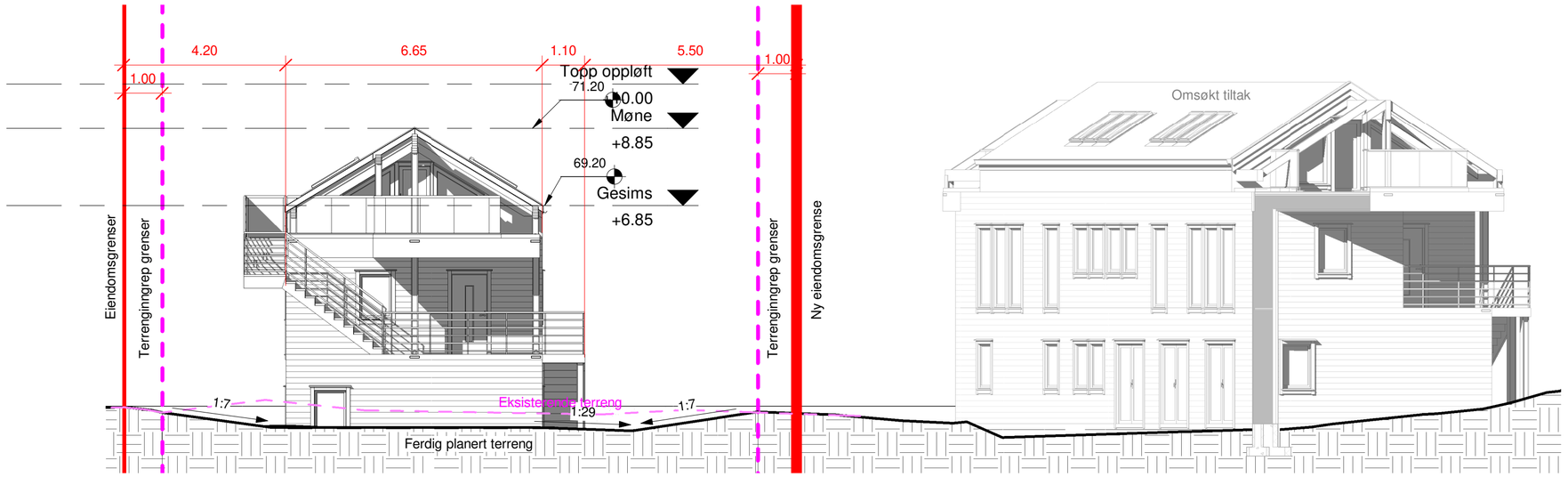
19.07.2022 13:22:59

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Fadasde Vest

1 : 100



2 Fadasde Øst

1 : 100

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

19.07.2022 13:23:09

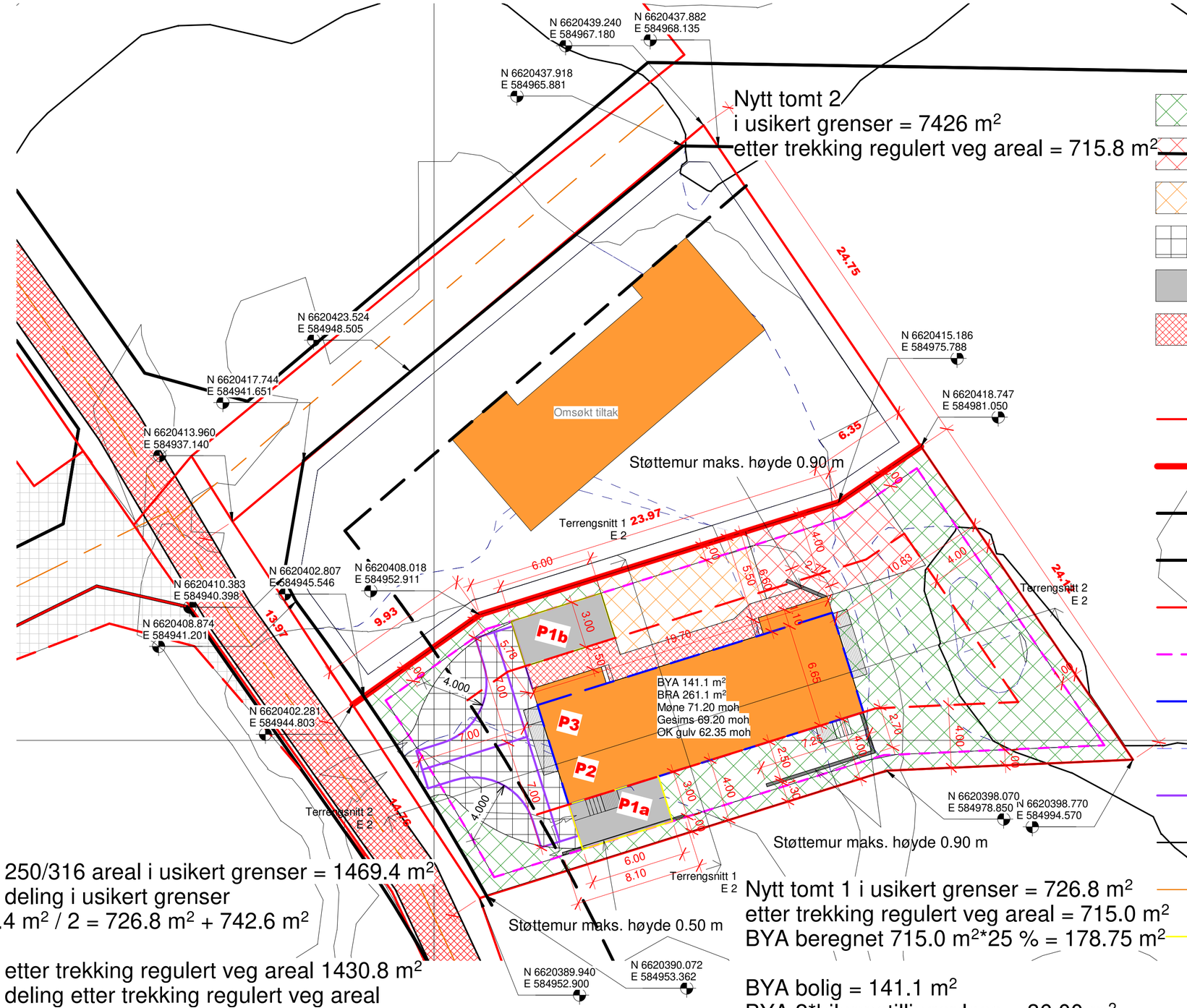
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD: Fasader Vest og Øst			TILTAKSART: Nybygg	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 25.05.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 22/4/66	TEGN.NR: **E 7**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



MUA 1 - 316 m²

MUA 2 - 50 m²

MUA 3 - 50 m²
Felles snuplass
og tilkomst pukk - 93 m²

2*biloppstillingsplass 2*18 m² = 36 m²
beregnet i BYA

Felles tilkomstveg - 28 m²

Egsisterende usikker eiendomsgrenser

Ny eiendomsgrense

Regulerte formålsgrenser

Regulerte byggegrenser
Jf. reguleringsplan

Pbl. § 29-4 - 4 m avstand fra eiendomsgrenser

Pbl. § 29-4, SAK 10, § 4-1
Terrenginngrep grenser 1 m fra eiendomsgrenser

Fasadeliv

Eksisterende høydekurver som var endret

Snuhammer

Kjørebanekant

Senterlinje veg

Biloppstillingsplasser

Tomt 250/316 areal i usikert grenser = 1469.4 m²
Tomt deling i usikert grenser
1469.4 m² / 2 = 726.8 m² + 742.6 m²

Tomt etter trekking regulert veg areal 1430.8 m²
Tomt deling etter trekking regulert veg areal
1430.83 m² / 2 = 715.0 m² + 715.8 m²

Nytt tomt 1 i usikert grenser = 726.8 m²
etter trekking regulert veg areal = 715.0 m²
BYA beregnet 715.0 m²*25 % = 178.75 m²

BYA bolig = 141.1 m²
BYA 2*biloppstillingsplass = 36.00 m²
BYA prosjektert totalt = 177.1 m²

1 Utomhusplan
1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

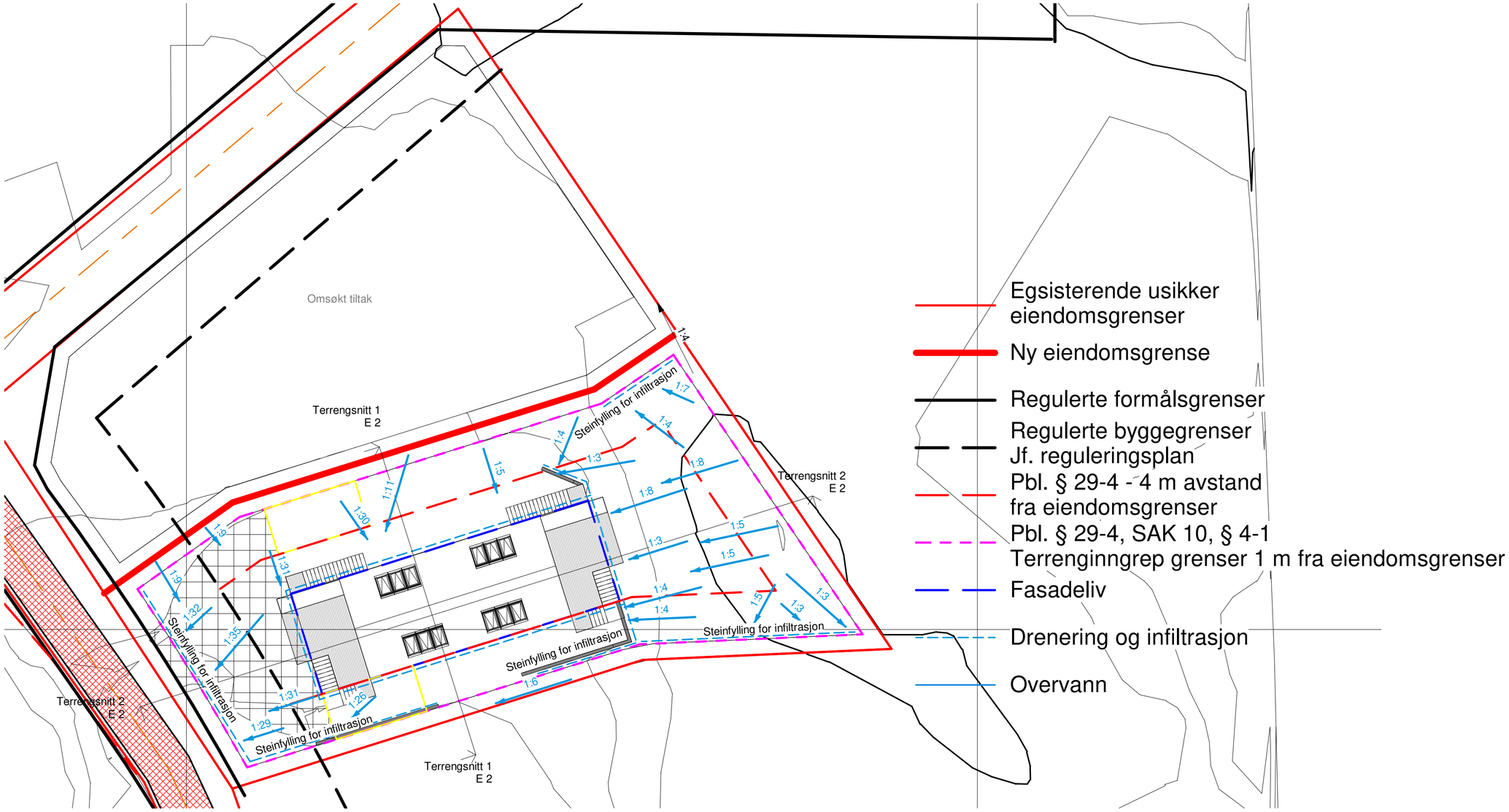
TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Utomhusplan	Nybygg	1 : 200

PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	22/4/66	F 1

19.07.2022 13:25:13

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox



1 Overvannsplan

1 : 200

A2

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

19.07.2022 13:23:11

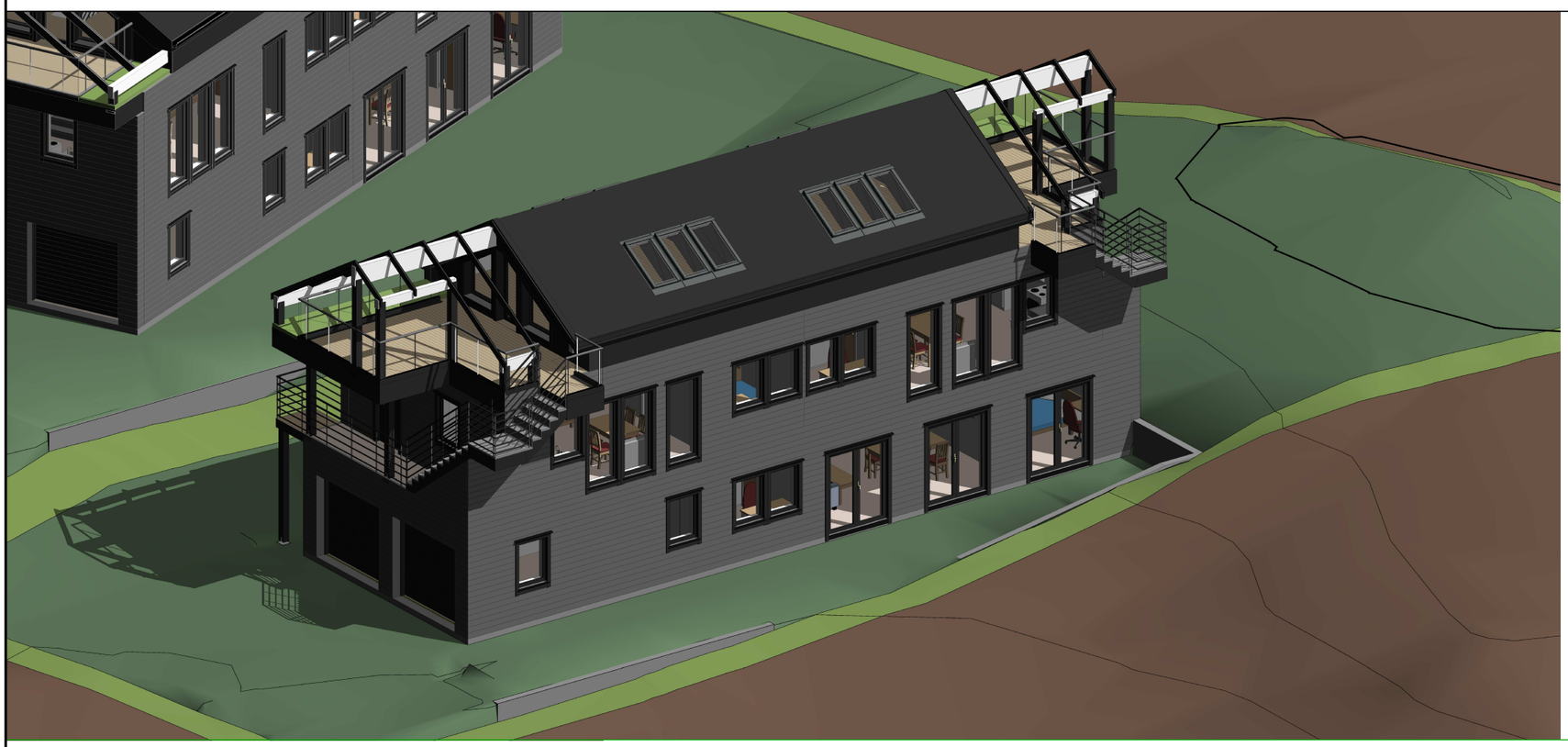
Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

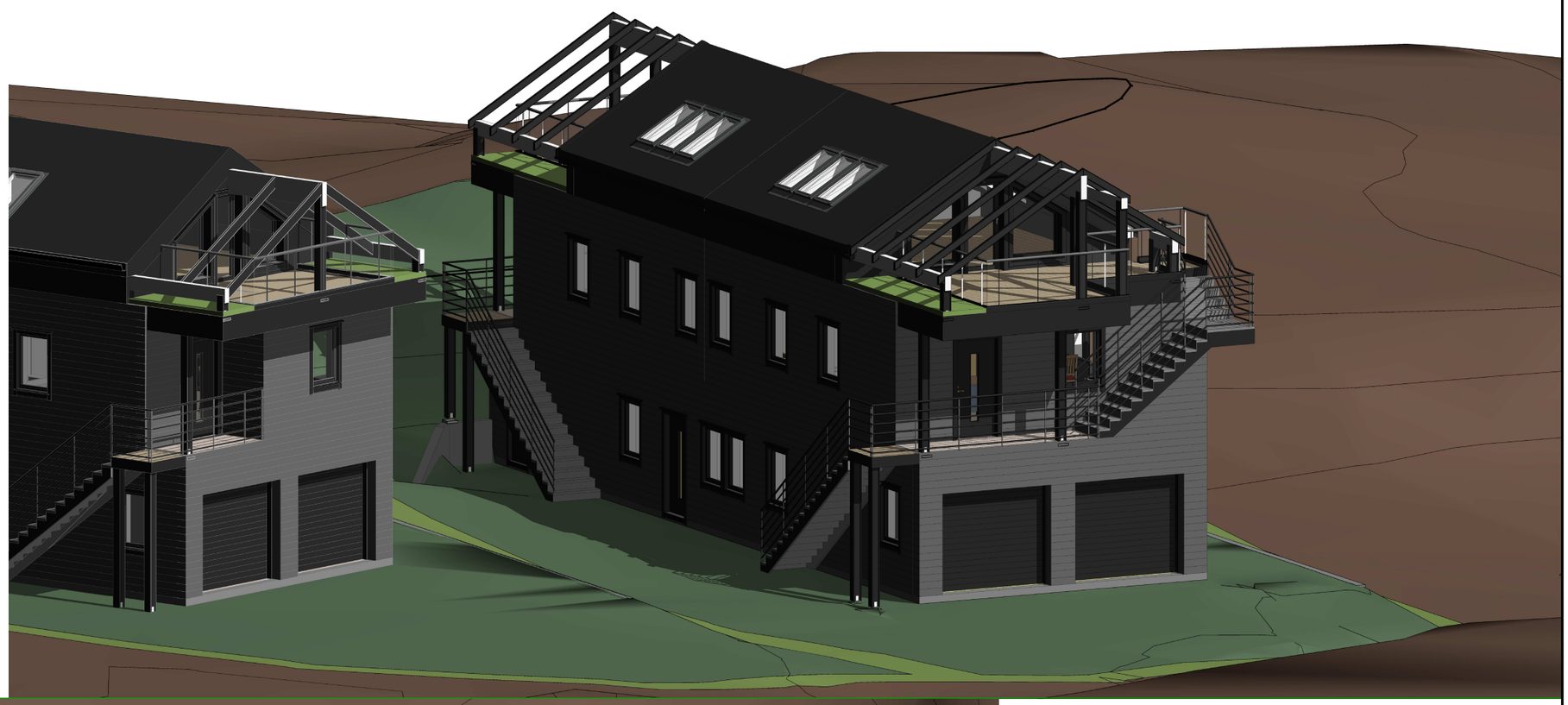
TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Overvannsplan			Nybygg	1 : 200
PROSJEKT: **Enebolig med 2 sekundærleiligheter**				
ARKITEKT: SB	DATO: 25.05.2022	SIDEMANNSKONTROLL: MN	PROSJEKT NR: 22/4/66	TEGN.NR: **F 2**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke fra Fox





REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN
	19.07.2022	Rev	
	19.07.2022	Sidemannskontroll	

Fox Property
Din partner innen eiendomsutvikling
SENTRALT GODKJENT

TILTAKSHAVER:	Elvinas Urbonavicius
BYGGEPLASS:	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
G.nr/B.nr	250/316
KOMMUNE:	Asker

Fox Property
99 02 62 32
mikkel@foxproperty.no
Drengsrudhagen 6
1385 Asker
www.foxproperty.no

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
3d aksonometrisk illustrasjoner	Nybygg	

PROSJEKT:
Enebolig med 2 sekundærleiligheter

ARKITEKT:	DATO:	SIDEMANNSKONTROLL:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SB	25.05.2022	MN	22/4/66	**F 3**

Geoteknisk rapport – Nye eneboliger – Kjøyafaret 46

Prosjekt	2237 Kjøyafaret 46, Asker
Adresse	Kjøyafaret 46, 3474 Åros
Kommunenr. - gnr./ bnr.	3025 – 250 / 316
Oppdrag	Geoteknisk prosjektering for to nye eneboliger
Ansvarsrett / tiltaksklasse	PRO Geo, tkl 1, men ansvarsrett vil ligge under PRO RIB
Tiltakshaver/oppdragsgiver	Fox Property AS, orgnr. 922 245 266, Drengsrudhagen 6, 1385 Asker
Dato	16.07.22
Prosjektering utført av	Sivilingeniør Knutson AS v/ Torbjørn Haugen Knutson (thk@sik.as)

Sammendrag av rapport

Denne rapporten fungerer som prosjektering for geoteknikk for en ny enebolig i Kjøyafaret 46 på Åros i Asker kommune

Under følger en oppsummering av rapporten, men hele rapporten skal likevel gjennomgås, for at prosjekteringen skal være gjeldende.

- Tiltaket settes i pålitelighetsklasse 1 og geoteknisk kategori 1
- Ansvarsretten for geoteknikk kan inkluderes i ansvarsretten for konstruksjonssikkerhet
- Prosjekteringen forutsetter at hele tomten består av granittisk gneis, som er en meget solid bergart. Hvis byggegrunnen under graving, pigging eller sprengning ikke oppleves som godt fjell, må PRO Geo kontaktes
- Det er forutsatt moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området
- Det er ikke registrert noen form for leire på byggegrunnen
- Forutsatt bygging på solid fjell, kan det legges til grunn en bæreevne på maksimalt 500 kN/m2
- Det er ikke behov for prosjektering av seismisk sikkerhet for småhus

Prosjektinformasjon

Denne rapporten fungerer som prosjektering for geoteknikk for to nye eneboliger i Kjøyafaret 46 på Åros i Asker kommune. Tiltaket vil bygges på pukk på fjell, og er i pålitelighetsklasse og geoteknisk kategori 1. Følgelig kan ansvarsretten for geoteknikk inkluderes under konstruksjonssikkerhet.

Underlag for prosjektering er bilder og byggesakstegninger oversendt fra oppdragsgiver, Fox Properties AS.

Grunnlag for prosjektering

Dimensjonering og eventuelle lastberegninger er utført etter følgende standarder og datablader:

- NS-EN 1990:2002 + NA2016 Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner
- NS-EN 1997-1-1:2004 + NA2009 Geoteknisk prosjektering
- NS-EN 1998-1-1:2004 + NA2014 Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning
- SINTEF Byggforsks datablad 511.101 *Byggegrunn og terreng*
- SINTEF Byggforsks datablad 511.204 *Enkle grunnundersøkelser for bygging av småhus*
- Norges geologiske undersøkelses kartløsninger

Geoteknisk kategori

NS-EN 1997-1:2004 + NA:2008 angir prinsipper for fastsettelse av geoteknisk kategori for prosjektering av konstruksjoner gjennom punkt 2.1. Som utgangspunkt for fastsettelse av geoteknisk kategori anbefales det at prosjektets pålitelighetsklasse (CC/RC), ref. NS-EN 1990, vurderes i tillegg til grunnforholdenes kompleksitet.

I henhold til NS-EN 1990:2002 + NA2016s tabell NA.A1(901) er prosjektet i pålitelighetsklasse 1.

I henhold til NS-EN 1997-1-1:2004 + NA2009 er dette prosjektet i geoteknisk kategori 1.

Prosjektering og utførelseskontroll

NS-EN 1990-1:2002 + NA:2008 gir føringer for krav til omfang av prosjekteringskontroll og utførselskontroll avhengig av pålitelighetsklassen. Dette innebærer i henhold til tabell NA.A1(902) og NA.A1(903), at det for kontroll av geotekniske arbeider, kun er nødvendig med egenkontroll. Dette gjelder for både prosjekteringen og utførelsen av arbeidene. Under vises tabell NA.A1(902) fra NS-EN 1990-1:2002 + NA:2008.

Valg av prosjekterings-kontrollklasse		**Krav til kontrollform**		
Pålitelighets-klasse	**Minste prosjekterings-kontrollklasse**	**Egenkontroll** (DSL 1)[1)]	**Intern systematisk kontroll** (DSL 2)[1)]	**Utvidet kontroll** (DSL 3)[1)]
1	PKK1 [2)]	kreves	kreves ikke	kreves ikke
2	PKK2 [2)]	kreves	kreves	kreves
3	PKK3	kreves	kreves	kreves
4	Skal spesifiseres	kreves	kreves	kreves

[1)] Se punkt B4 (informativt tillegg B) for betegnelsen DSL.
[2)] Det kan velges høyere prosjekteringskontrollklasse.

Krav til geoteknisk sikkerhet

I henhold til NS-EN 1997 + NA2008 er det krav til γ_M >1,25 ved effektivspenningsanalyse, og γ_M >1,4 ved totalspenningsanalyse. Dette er uavhengig av geoteknisk klasse.

Utførte grunnundersøkelser

Det er ikke utført noen grunnundersøkelser for denne tomten, men det er synlig fjell i dagen.

Det kan foretas en befaring når gravearbeidene er startet og under gravearbeidene for å kontrollere kvaliteten på fjellet. Ut ifra bildene kan det se ut som godt fjell.

Grunnforhold

Tomten har i dag et bygg, stående på fjell, som skal rives. Tomten skal deles opp til to tomter med en enebolig på hver tomt. Begge byggene blir stående på pukk på fjell.

Grunnforhold antas som gode da det er synlig fjell i området, men dette burde kontrolleres under graveprosessen for å undersøke kvaliteten på fjellet. I henhold til NGUs kartløsninger, består grunnen av granittisk gneis, som betraktes som en veldig solid bergart.

I henhold til Norges geologiske undersøkelses kartløsning, har området hav-, fjord- og strandavsetning i en tykkelse på maksimalt 0,5 meter. Deres aktsomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhetsgrad for tomten, så vel som en radius på minimum 500 meter rundt tomten.

Grunnarbeidene vil ikke ha risiko for å utløse skred.

Det er ikke registrert verken kvikkleire eller annen form for leire i grunnen på tomten for planlagt utbygging.

Grunnens bæreevne

Granittisk gneis er forutsatt å være veldig en veldig solid bergart, så det kan legges til grunn en bæreevne for grunnen på inntil 500 kN/m^2. Hvis det under graving, pigging eller sprengning oppdages fjell som ikke er solid, må PRO Geo kontaktes.

Det forventes ikke setninger på flate fjelltomter.

Telefarlighet

Telefarlighet forventes ikke da det fundamenteres direkte på fjell med pukkfylling.

Jordskjelv

I henhold til tabell NA.4(902) NS-EN 1998-1:2004 + NA:2014 settes småhus i seismisk klasse 1, hvor ytterlig påvisning av seismisk sikkerhet kan utelates iht. NA.3.2.1(5).

Prosjekterende, tiltaksklasse 1

Geoteknisk prosjektering omfatter grunnundersøkelser og kartlegging av grunnforhold også med hensyn til forurensing, samt utarbeidelse av grunndata for fundamentering og eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.

På bakgrunn av foreliggende grunndata, skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregnes bæreevne, stabilitet og setninger, samt forslag til fundamentering.

Ved påvist dårlige grunnforhold omfatter oppgaven utarbeidelse av eventuelt konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet, samt sikringstiltak på byggeplassen og område utenfor.

Ved påvist forurensing i grunnen skal det, jf. forurensningsforskriften § 2.6, utarbeides tiltaksplan for terrenginngrepet.

Selve grunnundersøkelsen og kartlegging av grunnforhold og utarbeidelse av grunndata regnes ikke som tilstrekkelig grunnlag for sentral godkjenning.

Tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, hvor det er påvist oversiktlige og enkle grunnforhold.

Der det er oversiktlige og enkle grunnforhold trenger geoteknikk normalt ikke ansvarsbelegges særskilt, men inngår i fagområdet konstruksjonssikkerhet.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MBERGJEN S22/1059	GBNR 250/316 L18941/22	07.07.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1059

250/316 Ufullstendig søknad - Søknad om nybygg enebolig med 2 sekundærleiligheter
Kjøyafaret 46 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 18.03.2022.

Det er registrert en pågående oppmålingsforretning på eiendommen etter reguleringsendring. Byggesaken kan ikke viderebehandles før opprettelse av grunneiendom er gjennomført og vilkår er oppfylt. Byggesaksavdelingen ønsker en tilbakemelding på om saken ønskes stilt i bero i påvente av ny grunneiendom eller om saken eventuelt ønskes avsluttet.

Byggesaksavdelingen har likevel gjennomgått innsendt søknad. Dette er merknader basert på en foreløpig vurdering av innsendt søknad. Vi vil gjøre oppmerksom på at det kan komme ytterligere merknader ved viderebehandling av saken.

Foreløpige merknader til søknaden

- **Romhøyde hems/loftstue**
  Det fremgår av bekrivelsen i plan for loft at arealet skal benyttes til hems/loftstue. Oppholdsrom inngår i hoveddel innenfor en boenhet (bruksenhet). TEK17 krever blant annet følgende:

  § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal:

  (1) «Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon».
  (2) «For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
  a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
  b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
  d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon»

  Vi ber ansvarlig prosjekterende se på muligheten for å omprosjektere løsning for loftet og takterrasser slik at prosjektet oppfyller kravene i Teknisk forskrift. Romhøyden som er prosjektert er avhengig av dispensasjon fra § 12.7 i Teknisk forskrift. Det er ikke påregnelig å få innvilget dispensasjon for dette forholdet.

Tilgjengeligheten til takterrassen ses som lite funksjonell gjennom et rom med høyde på kun 1.89. Det samme gjelder for funksjonaliteten og brukervennlighet på takterrassene som kun har en høyde på 1.89 m opp til takbjelker jf. TEK § 12.7 punkt 1.

Som det framgår over er det mangler som gjør at omsøkt tiltak må omprosjekteres. Det gjøres oppmerksom på at en omprosjektering vil kunne føre til så store endringer ift. opprinnelig søknad at tiltaket må nabovarsles på nytt.

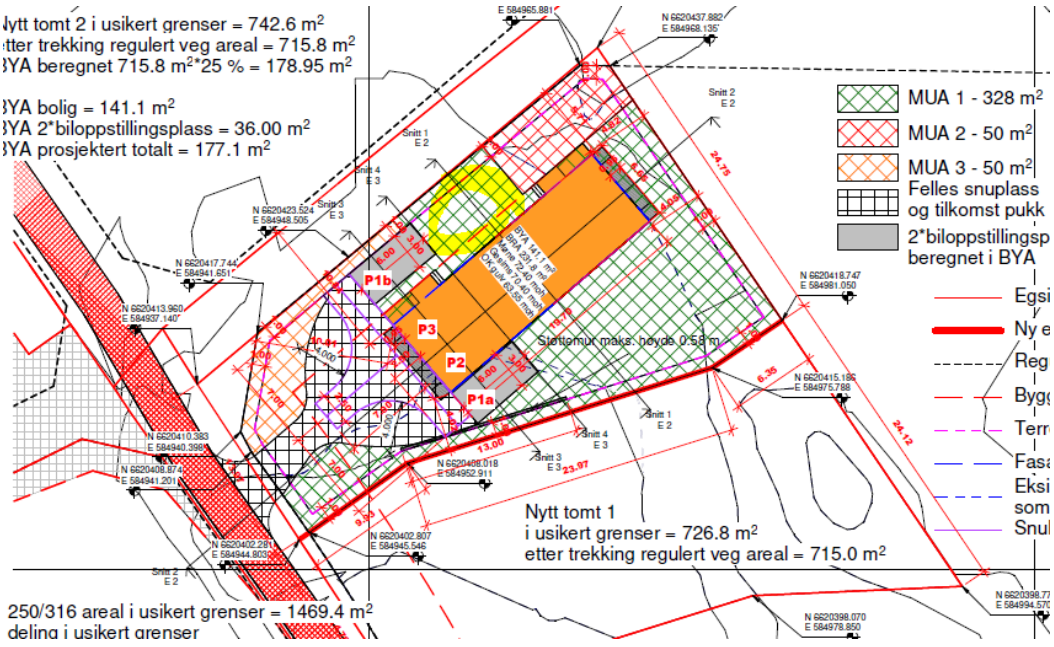
Trygg byggegrunn:
I hht. NGUs løsmassekart består grunnen på eiendommen av usammenhengende eller tynn hav-og strandavsetning. Dette kan bety at det kan være utfordrende grunnforhold i området.

Det må sendes inn dokumentasjon på at byggegrunnen er trygg jf. pbl. § 28-1 -*Byggegrunn, miljøforhold mv.*

Uteoppholdsareal - MUA
Areal avsatt til MUA 3 i utomhusplanen er avhengig av beboere må gå over en biloppstillingsplass og område avsatt til «felles gårdsplass» for å komme til uteoppholdsarealet. Det er krav i kommuneplanen til gode utearealer på bakke i sammenheng med boenheten. MUA 3 anses i dette tilfellet ikke å være i sammenheng med boenheten.

Området markert i gult, tilhørende hovedenheten, vil være del av adkomst/trapp til sekundærleilighetene. Beboere i leilighet 2 vil måtte gå gjennom dette området for å komme til inngangen til leiligheten.

Det anmodes om at ansvarlig prosjekterende ser på en løsning som ivaretar krav til gode utearealer for alle boenhetene.



- **Brannvann**

Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt. Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei.

Ved eventuell opparbeidelse av ny brannkum eller hovedanlegg VA, skal det etableres kontakt med prosjektansvarlige i Vann og vannmiljø v/plan og investering ved egen søknad i P360, det henvis her til nettsiden for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/vaplan.

Ved installasjon av sprinkelanlegg i bolig skal dette fremkomme i sanitærsøknaden.

Tilleggsinformasjon

Vedrørende vei

Kjøyafaret er ikke opparbeidet iht. regulering. Før brukstillatelse for eiendommen må veien etableres i henhold til reguleringsplanen fram til og langs tomten. Dette vil legges som vilkår ved en tillatelse.

Det er høyt fokus på trafikksikkerheten for skolebarna og barnehagebarna i området. Utbygger må belage seg på å sikre at anleggstrafikken ikke blir kjørende i tiden før og etter skolestart/skoleslutt.

Uttalelse fra VOV PI:

Avstand til nærmeste brannkum skal ikke overstige 100m til hovedangrepsvei. Ved tvil må ansvarlig søker selv måle opp fra nærmeste brannkum til hovedangrepsvei langs brøytet vei. Ansvarlig søker må redegjøre ovenfor bygningsmyndighet hvordan krav til slokkevann er ivaretatt.

VOV:

Det skal foreligge skriftlig godkjenning for ny tilknytning fra samtlige eiere av den felles private stikkledningen. Det skal tinglyses drifts og vedlikeholdsavtale for det nye tiltaket. Søknad om legging av ny vannledning til brannhydrant må søkes separat. Det skal søkes ansvarsrett til Plan og bygg for både brannvann og boligen.

Refusjonskrav

Søker gjøres oppmerksom på at det foreligger et refusjonskrav for eiendommen. Kravet må være innbetalt før det kan gis igangsettingstillatelse.

Status på din byggesak

Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/1059 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon

Dokumentasjonen må sendes inn innen tre måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid

Kommunen skal gi vedtak innen 12 uker fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Sommeravvikling i Asker Kommune
https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/byggesaker/sommeravvikling/

Med vennlig hilsen

Magnus Danielsen
For Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak midt/sør

Mette Berg-Jensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05661-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om opprettelse av ny grunneiendom på 963,5 kvm på ovennevnte eiendom.

Søknaden ble avslått i vedtak 18. januar 2023. Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i e-post 20. januar 2023, og ytterligere begrunnet i etterfølgende brev fra advokatfirma Dalan 10. februar 2023.

Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket, og da først og fremst om det skal innvilges dispensasjon fra kravet om ny reguleringsplan i støyutsatt område, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3. Utvalget skal ikke ta stilling til om det eventuelt kan innvilges dispensasjon fra forbudet mot å opprette ny grunneiendom i strandsonen, siden dette ikke er omsøkt.

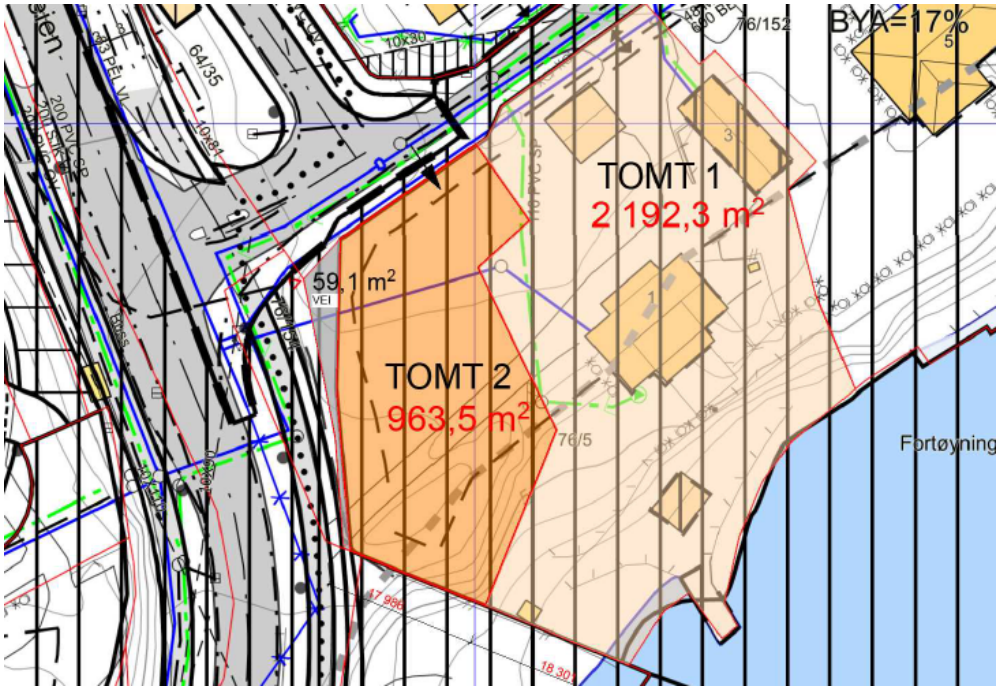
Bakgrunnen for avslaget er at kommunedirektøren anser at opprettelse av ny grunneiendom krever ny reguleringsplan. Sentrale forhold i en planprosess vil bl.a. være byggegrense mot sjø (strandsonen) og støy fra Slemmestadveien. Videre må forholdet til kulturmiljøet og bevaringsverdig bygningsmiljø avklares. Klageren mener at kommunen ikke har hjemmel for å avslå søknaden. Kommunedirektøren er uenig i dette og mener at tiltaket er i konflikt med kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 om plankrav i støyutsatt område og punkt 8.1 om forbud mot tiltak i strandsonen. Det er verd å merke seg at eiendommen er bebygd med to boliger allerede (Skjæret 1 og 3), og det er ikke rom for å opprette ny grunneiendom med tanke på å oppføre ytterligere nybygg på eiendommen uten reguleringsendring (eller dispensasjon).

Kommunedirektøren anser at tiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanen, og anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, slik at klagen ikke tas til følge.

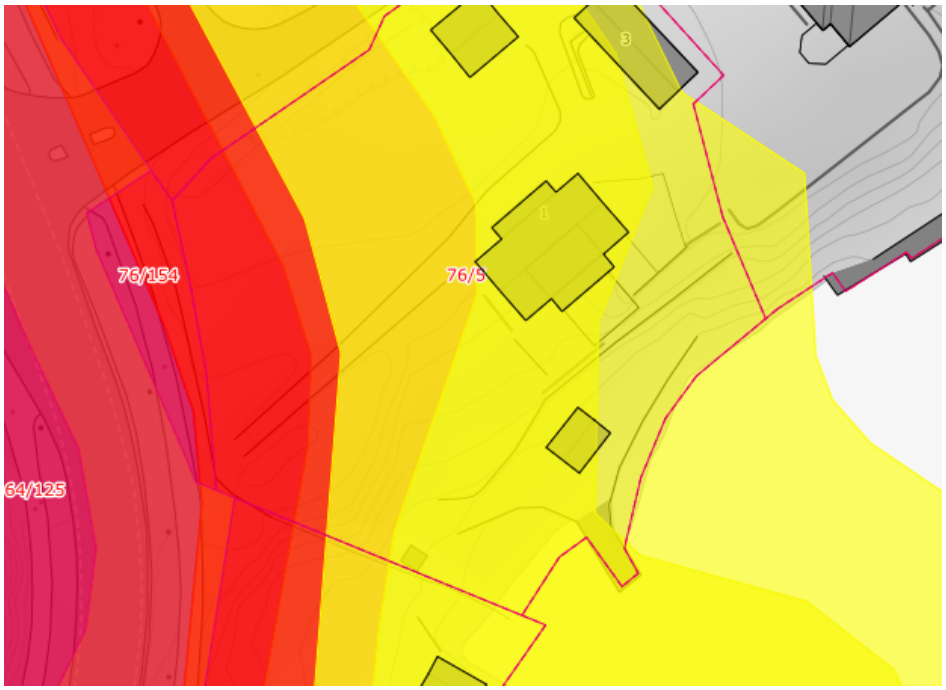
2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden ble opprinnelig fremsatt i 2019, men ble trukket av tiltakshaver. Søknaden er så fremmet på nytt 24. september 2022. Søknaden gjelder mindre reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom som vist på situasjonskart nedenfor. Ny grunneiendom er 963,5 kvm stor, og ligger delvis i strandsonen (byggegrense mot sjø er vist som stiplet linje nedenfor):



Eiendommen er støyutsatt, jf. kommunens støykart under:



Det er søkt om mindre reguleringsendring. Denne delen av søknaden er ikke fremmet av administrasjonen. Det er ikke klageadgang på en beslutning om ikke å gå videre med en planendring.

Det er videre søkt om dispensasjon fra kravet i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område. Dispensasjonen er behandlet og avslått i vedtaket.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1 om forbudet mot å opprette ny grunneiendom i strandsonen. Tiltakshaver mener at tiltaket ikke er i konflikt med strandsonen siden ny bebyggelse vil bli plassert utenfor strandsonen.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vollen Sentrum, vedtatt 19. juni 1996. Eiendommen er i planen regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og byggeområde for boliger.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien nåværende boligbebyggelse og hensynssone h_570 Bevaring kulturmiljø.

I kommuneplanens boligkart (del av kommuneplanens arealdel) ligger eiendommen innenfor kategori C «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen». Kommuneplanbestemmelsene gjelder ikke for områder regulert til spesialområde bevaring.

Eiendommen er støyutsatt og omfattes av kommuneplanens plankrav pkt. 1.3. «V*ed fortetting i støyutsatte områder (gul og rød støysone slik dette er definert i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går ut over gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.»*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

En av de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål er miljø. Både støy som helseutfordring og miljøbelastning, samt hensynet til å bevare strandsonen og det maritime miljøet, er forhold som har betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 13. januar 2023 i sak 23/82:

«Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-11.

Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.»

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Det er ingen hjemmel for å avslå søknaden
- Reguleringsplanen har ingen bindende tomtedeling, jf. tidligere saker fra sivilombudet og statsforvalteren
- Saken er behandlet i strid med kommunens interne veileder for delesaker
- Deling krever ikke dispensasjon fra reguleringsplanen
- Tiltaket ligger innenfor regulert byggegrense og er ikke i konflikt med byggeforbudet i strandsonen
- Deling er i samsvar med planen og det foreligger derfor ikke krav til ny reguleringsplan etter punkt 1.3
- Subsidiært er vilkårene for å innvilge dispensasjon fra plankravet i punkt 1.3 er oppfylt

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av dispensasjon fra krav til ny reguleringsplan i støyutsatt område

Det bærende elementet i avslaget er dispensasjonsvurderingen fra kravet om at det må utarbeides ny reguleringsplan ved fortetting i støyutsatt område, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3. Det er ikke utarbeidet ny reguleringsplan i dette tilfellet, og en godkjenning av søknaden er avhengig av at det innvilges dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Klageren mener at fortettingen ikke «går utover gjeldende reguleringsplan» og kommuneplanen oppstiller derfor ikke noe krav til ny reguleringsplan i dette tilfellet. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Deler av arealet som er omsøkt fradelt ligger utenfor regulert byggegrense mot sjøen. Reguleringsplanen legger derfor ikke til rette for en fradeling som omsøkt. Kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1 setter også forbud mot fradeling av areal som ligger i strandsonen. Reguleringsplanen har heller ikke tatt stilling til om eiendommen egner seg for fortetting og ytterligere fradeling. Verken forholdet til trafikkstøy, strandsone eller verneverdig bygningsmiljø er avklart i reguleringsplanen sett i lys av det tiltaket som er omsøkt.

Kommunedirektøren er derfor uenig med klageren i at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plankravet. Videre er kommunen uenig med klageren i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Hensynet bak kommuneplanbestemmelsene punkt. 1.3 er å sikre gode bomiljøer og hindre ytterligere fortetting der støyforholdene tilsier at dette bør begrenses. Støy fra veitrafikk er en betydelig helsemessig utfordring i dagens samfunn. Plankravet gir kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved

planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Når det gjelder vurderingen av om hensynene bak kravet om ny reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, anser kommunedirektøren at dette er tilfellet i denne saken, og gjengir fra vedtakets side 5:

> *«Det er vedlagt en støyrapport som konkluderer med at det kan oppnås akseptable fasadenivåer for støy og utearealer utenfor støyfølsom sone øst på eiendommen. I støyrapporten er det vist til at 234,1 m2 kan oppnås som tilfredsstillende uteoppholdsareal. Deler av det arealet som er tatt med er for bratt til at det kan inngå som egent uteoppholdsareal. Videre er det i vedlagt utomhusplan vist MUA på 234.1 m2. Denne beregningen ble gjort av Hartman Arkitekter i mai 2019. Støyrapporten fra juni 2019 viser derimot at deler av området beregnet til MUA ligger i gul støysone. Dagens søker har videreført tallene fra tidligere søknad. På bakgrunn av dette kan ikke kommunedirektøren se at kravet til MUA er oppfylt for ny parsell. Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.*
>
> *I og med at hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, er forutsetningen for å gi dispensasjon ikke oppfylt.»*

Subsidiært kan kommunedirektøren heller ikke se at lovens andre vilkår er oppfylt. Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at tiltakshaver og kommunen sparer ressurser på en tidkrevende planbehandling. Ulempene er at støyforholdene på eiendommen ikke blir tilfredsstillende vurdert og at det heller ikke legges til rette for den medvirkningen og utredningen som skjer ved en planprosess. Selv om det først og fremst er hensynet til støy som bør belyses ved en planprosess, så vil også hensynet til strandsonen og kulturmiljøet i Vollen og på eiendommen være forhold som vil bli bedre belyst ved en planprosess.

Statens vegvesen har i uttalelse 29. oktober 2019 kommet frem til at søknaden ikke oppfyller lovens krav for dispensasjon. Kommunen bør ikke innvilge dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Kommunedirektøren anser derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren viser for øvrig også til vurderingene på sidene 5-6 i vedtaket og gjengir herfra:

> *«Innenfor 100-metersbelte langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for å ivaretakelse av natur -og kulturlandskap og allmennhetens interesser.*
>
> *I tidligere uttalelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune fremkommer det at alle fraråder en fortetting som omsøkt. Det vises særlig til 100-metersbeltet og at eiendommen ligger innenfor et område der det ikke ønskes ytterligere fortetting. Det vises også til at en fortetting her er i strid med samordnet bolig- areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det påpekes at eiendommen er støyutsatt og at det ikke anbefales å fortette selv om det er mulig å få til en løsning som ivaretar kravet i T-1442.*
>
> *Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.*
>
> *Eiendommens beliggenhet innenfor spesialområdet i Vollen veier tungt. Eiendommen ligger innenfor et enhetlig strøk langs vannet. Kulturmiljøet ligger svært eksponert mot bukta/sjøen, og ligger i tilknytning til hage og grøntarealer.*
>
> *Gjeldende reguleringsplan sikrer en ivaretagelse av områdets karakter med stor åpenhet på strandparsellene ned til Vollebukta.»*

Kommunedirektøren fastholder derfor at søknaden om dispensasjon må avslås, jf. pbl. § 19-2.

6.2 Vurdering av dispensasjon fra forbud mot tiltak i strandsonen

Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 8.1. Deler av eiendommen som ønskes fradelt ligger utenfor regulert byggegrense mot sjø. Det fremgår av byggeforbudet i punkt 8.1. at dette også retter seg mot *«fradeling av tomt».* Kommunedirektøren er ikke enig med søker i at delingen ikke kommer i konflikt med dette forbudet. I epost 20. januar 2023 skriver søker at *«Omsøkte tiltak ligger utenfor regulert byggegrense».* Kommunen viser til at deler av arealet ligger i strandsonen og derfor bryter med forbudet mot tiltak i strandsonen. At det i en eventuell byggesak vil kunne være mulig å oppføre en bolig utenfor strandsonen er ikke relevant i forhold til om delingen er i samsvar med forbudet mot tiltak i strandsonen eller ikke. Siden tiltakshaver mener at byggeforbudet ikke gjelder er det ikke søkt om dispensasjon fra forbudet, og dette vurderes derfor ikke nærmere av kommunen.

6.3 Vurdering av søknad om opprettelse av ny grunneiendom

Kommunedirektøren kan ikke se at søknaden er behandlet i strid med den interne veiledningen som søker har vist til. Den gjelder først og fremst ved fortetting i «ordinære» fortettingsområder. Tiltaket i denne saken er i konflikt med både krav til ny plan i støyutsatte områder og forbudet mot fradeling i strandsonen. Veiledningen er derfor ikke relevant for denne klagesaken.

Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 og 8.1. Det følger da av pbl. § 26-1 at søknaden om opprettelse av ny grunneiendom skal avslås.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak
klage med vedlegg
epost fra søker 09.01.2023
plankart
planbestemmelser
søknad 24.09.2022
brev 09.08.2022
Tidligere saksbehandling 2019 og 2020

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05661

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	52/23

Klage på vedtak om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 76/5 Skjæret 1

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 52/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 18. januar 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MHOGLU1 S22/3425	GBNR 76/5 L1004/23	18.01.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3425

Delegasjonssak: 23/82

76/5 Skjæret 1 - Avslag på dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom
Hjemmelshaver: Tom Grønneberg Sørensen

Vi viser til søknad om dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5 mottatt Asker kommunes postmottak 24.09.2022.

Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-11.

Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Vollen sentrum for å kunne tilrettelegge for opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5.

Reguleringsendringen omfatter regulering av nye tomtegrenser og ny avkjørsel. Forslaget endrer ikke på eksisterende byggegrenser mot sjøen eller mot vei.

Den foreslåtte nye parsellen har areal på 963,5 m_2 og utgjør det arealet av eksisterende eiendom som grenser inn til Slemmestadveien.

Søkers begrunnelse til søknaden
Søker begrunner søknaden med følgende:
Den foreslåtte parsellen ligger støyutsatt i kommunes støykart med støynivå i rød og gul støysone. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 som omhandler krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatte områder.

Det søkes om ny adkomst fra offentlig kommunal vei. Frisiktkrav kan ivaretas. Plassering av avkjørsel er under utarbeiding av søknaden trukket lengre fra Slemmestadveien etter tilbakemelding fra Samferdsel i Asker kommune. Det er

en fordel å ikke legge utkjøringen helt i tomtegrensen for å lette snumulighet på egen tomt.

Tomten er regulert til bolig og det er angitt byggegrense på tomten som ny bebyggelse vil ligge innenfor. Det er derfor vurdert at det er egnet for ny bebyggelse med en slik plassering. Ny bolig vil følge opp eksisterende bebyggelsesstruktur hvor frittliggende boliger ligger i en rekke med grønne hager mellom. Tomten ligger i overgangen mellom åpen villabebyggelse og veiareal.

Søkers begrunnelse til dispensasjonen
Søker begrunner søknaden om dispensasjon med følgende:
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen pkt 1.3. krav om reguleringsplan i støyutsatte områder. Søknaden gjelder tomt for kun en bolig og foreløpig støyrapport viser at alle støykrav kan tilfredsstilles.

Det er vedlagt en støyrapport datert 11.06.2019 som konkluderer med at
- Krav til støynivå på utearealet kan tilfredsstilles ved å legge utendørs oppholdsareal i området med Lden 55 dB mot nord og øst
- Alle oppholdsrom har tilgang til minst ett vindu der utendørs støynivå er Lden 55 dB og L5AF 70 dB. Krav til fasadenivå er oppfylt.
- Krav gitt i Asker Kommuneplan for utendørs støy er oppfylt.
- Støynivå innendørs må tilfredsstille kravene gitt i byggeteknisk forskrift NS8 175 klasse C. Det må vurderes i en senere fase av prosjektet nødvendig krav til lydisolasjon i fasade og vinduer.

To av fasadene i 1. etasje ligger i gul støysone, tre av fasadene i 2. etasje ligger i gul og rød støysone.

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vollen sentrum, plan id 0220158K, vedtatt 19.06.1996. Eiendommen er regulert til boligområde for frittliggende boliger og spesialområde for verneverdig bebyggelse.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien nåværende boligbebyggelse og hensynssone h_570 Bevaring kulturmiljø.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori C: «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen». Siden eiendommen er regulert til spesialområde omfattes den ikke av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.9, punkt A-F.

Eiendommen er støyutsatt og omfattes av kommuneplanens rekkefølgekrav pkt. 1.3. «V*ed fortetting i støyutsatte områder (gul og rød støysone slik dette er definert i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går ut over gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.»*

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse / krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 11.07.2019

Omsøkte boligtomt ligger i et område hvor det ikke er ønske om fortetting, jf. blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

I tillegg vil den omsøkte boligtomten ligge i 100m-beltet langs sjøen og bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen. I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Området er også støyutsatt og hele den omsøkte tomten ligger i rød og gul støysone. Selv om det er mulig å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i T-1442 tabell 3 er utgangspunktet i retningslinjen at ny støyfølsom bebyggelse bør oppføres utenfor gul og rød støysone. I områder hvor det er ønskelig med fortetting av hensyn til økt arealutnyttelse for å få ned transportbehovet og økt bruk av gange, sykkel og kollektiv kan det aksepteres nye boliger innenfor støysoner, om grenseverdiene overholdes eller avbøtende tiltak iverksettes.

Statens vegvesen, brev datert 29.10.2019
Den gjeldende reguleringen for området er forankret i en omfattende prosess med god mulighet for medvirkning og er politisk vedtatt i kommunestyret. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er derfor avgrenset, jf. Miljøverndepartementets lovkommentar til plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Ved dispensasjon fra loven, forskriftene eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Det er altså ikke tilstrekkelig med at det er lokale fordeler ved å gi en dispensasjon, det må foreligge klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Statens vegvesen kan ikke se at søknaden oppfyller disse kravene. Dersom kommunen gir en dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 må det redegjøres for hvordan dispensasjonen er i tråd med lovens intensjon.

Akershus fylkeskommune, brev datert 26.08.2019
Omsøkte boligtomt ligger i et område hvor det ikke er ønske om fortetting, jf. blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Kommunens adgang til å gi dispensasjoner avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuelldispensasjon kan ikke i vesentliggrad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesse avveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i strandsonen bør prinsipielt respekteres, selv om dette tiltaket alene ikke vil forringe allmennhetens til gang til strandsonen ytterligere. Presedensvirkning av dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styrings verktøy i strandsonen.

Det er registrert tre kulturminner på eiendommen; bolig, sidebygning og sjøbu (Sefrak). Eiendommen med bygninger omfattes av spesialområde for verneverdig bebyggelse i forbindelse med reguleringsplan for Vollen sentrum. Kulturmiljøet ligger svært eksponert mot bukta/sjøen, og ligger i tilknytning til hage og grøntarealer. Ifølge overordnede planrammer er ikke eiendommen forutsatt delt. Fylkesrådmannen fraråder at det gis dispensasjon til fortetting i strandsonen. I 100m-beltet skal det bl.a. tas særlig hensyn til kulturmiljø, jf. plan- og bygningsloven§ 1-8.

Kommunedirektørens vurdering
Søknaden, inkl. høringsuttalelser, bygger på en søknad som ble fremmet i 2019. Saken var den gang satt opp på politisk sakskart. I innstillingen til Utvalg for plan- og byggesak i møte 15.1.2020, ble søknad om reguleringsendring anbefalt ikke å fremme. Tilsvarende ble søknad om opprettelse av ny grunneiendom, samt søknad om dispensasjon fra plankrav ved boligfortetting i støyutsatt område, anbefalt avslått. Søker anmodet den gang om at saken trekkes og saken ble ikke behandlet.

I likhet med søknaden i 2019 søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgekrav, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom. I foreliggende søknad er nytt nabovarsel sendt ut. Kommunedirektøren finner å kunne legge uttalelsene fra overordnet myndighet fra 2019 til grunn (dvs det er ikke innhentet nye uttalelser).

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vollen sentrum. Planen som omfatter et relativt stort område, legger rammer for utvikling av 70-80 boliger, hvorav ca. 30 boliger som individuell fortetting. Stort sett hele planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for verneverdig bygningsmiljø. Dette er fulgt opp i reguleringen. Gjeldende regulering tilrettelegger for en moderat fortetting som både ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets kulturhistoriske verdig (ved regulering til spesialområde – verneverdig bebyggelse).

Hensikten med utarbeidelse, behandling og vedtak av reguleringsplan, er å fastlegge med juridisk bindende virkning at bestemte tiltak kan etableres/bygges innen de grenser (herunder også eksisterende og fremtidige eiendommer), som er fastlagt i reguleringsplanen. En reguleringsplan er gjennom en omfattende planprosess skal ved endelig vedtak skape forutsigbarhet for utvikling av et område.

Omsøkt eiendom er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og er ikke regulert til fortetting (nye boligtomter). Eiendommen grenser til Slemmestadveien og er støyutsatt (omfattes derfor av kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 1.3).

<u>Vurdering av dispensasjon</u>
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak plan / bestemmelsen.
Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.3 er å sikre gode bomiljøer og hindre ytterligere fortetting der støyforholdene tilsier at dette bør begrenses.

Plankravet gir kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.
Det er vedlagt en støyrapport som konkluderer med at det kan oppnås akseptable fasadenivåer for støy og utearealer utenfor støyfølsom sone øst på eiendommen. I støyrapporten er det vist til at 234,1 m2 kan oppnås som tilfredsstillende uteoppholdsareal. Deler av det arealet som er tatt med er for bratt til at det kan inngå som egent uteoppholdsareal. Videre er det i vedlagt utomhusplan vist MUA på 234.1 m2. Denne beregningen ble gjort av Hartman Arkitekter i mai 2019. Støyrapporten fra juni 2019 viser derimot at deler av området beregnet til MUA ligger i gul støysone. Dagens søker har videreført tallene fra tidligere søknad. På bakgrunn av dette kan ikke kommunedirektøren se at kravet til MUA er oppfylt for ny parsell. Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

I og med at hensynet bak bestemmelsen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, er forutsetningen for å gi dispensasjon ikke oppfylt.

Vurdering av reguleringsendring
Som påpekt er omsøkt eiendom regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og er ikke regulert til fortetting (nye boligtomter).

Søker begrunner søknaden med at det er regulert byggegrenser på eiendommen og at ny bolig vil forholde seg til denne. Det er riktig at det er regulert byggegrenser på eiendommen. Dette er dog ingen indikasjon på at det kan opprettes nye grunneiendommer og oppføres nye hovedbruksenheter. Bestemmelsene fastsetter at eiendommen kan bebygges med én hovedbruksenhet. I bestemmelsene (15.4) er det, under visse forutsetninger, åpnet for at det kan oppføres supplerende bebyggelse. Dette tilsier for eksempel boder, mindre uthus o.l. Disse må forholde seg til regulert byggegrense. Byggegrensen vil også gjelde dersom eksisterende bebyggelse rives og ønskes gjenoppbygget til et annet sted på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og dels i strandsonen. Innenfor kommuneplanens angitte sone for kategori C er det forutsatt at det ikke skal legges opp til en høyere utnytting enn hva gjeldende reguleringsplan gjør.

Innenfor 100-metersbelte langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for å ivaretakelse av natur -og kulturlandskap og allmennhetens interesser.

I tidligere uttalelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune fremkommer det at alle fraråder en fortetting som omsøkt. Det vises særlig til 100-metersbeltet og at eiendommen ligger innenfor et område der det ikke ønskes ytterligere fortetting. Det vises også til at en fortetting her er i strid med samordnet bolig- areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det påpekes at eiendommen er støyutsatt og at det ikke anbefales å fortette selv om det er mulig å få til en løsning som ivaretar kravet i T-1442.

Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.

Eiendommens beliggenhet innenfor spesialområdet i Vollen veier tungt. Eiendommen ligger innenfor et enhetlig strøk langs vannet. Kulturmiljøet ligger svært eksponert mot bukta/sjøen, og ligger i tilknytning til hage og grøntarealer. Gjeldende reguleringsplan sikrer en ivaretagelse av områdets karakter med stor åpenhet på strandparsellene ned til Vollebukta.

En reguleringsendring som omsøkt vil bidra negativt med et økt press på større strandparseller i kommunen og vil bidra til økt privatisering og nedbygging langs kystlinjen. Dette vil redusere den prosentvise andel av 100-meters belte som er «potensielt tilgjengelig» for allmenheten og vil redusere åpenheten og kontakten mot sjøen. Fjernvirkningen av en fortetting vil en er vurdert som uheldig.

Etter en samlet vurdering og med bakgrunn i det ovenfor stående, finner kommunedirektøren ikke å kunne anbefale at det reguleres inn ny avkjørsel og nye tomtegrenser i den hensikt å legge til rette for en fortetting på eiendommen.

Omsøkt reguleringsendring kan ikke anbefales.

Opprettelse av ny grunneiendom
Det kommer frem av reguleringsbestemmelsene at eiendommen ligger innenfor spesialområde for verneverdig bebyggelse. I bestemmelsenes pkt. 15.6 stilles det krav til at det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen ved behandling av søknad om opprettelse av ny grunneiendom. Kommunedirektøren legger som nevnt uttalelsene fra 2019 til grunn.

Med bakgrunn i overstående vurderinger (at grunnlag for dispensasjon ikke foreligger, samt at regulering av en ny boligparsell –ny atkomst og nye tomtegrenser som omsøkt ikke kan anbefales) kan heller ikke omsøkt ny grunneiendom anbefales.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Mathilde Høglund mathilde.hoglund@asker.kommune.no eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3425.

Klage
En beslutning om ikke å foreta endring av en vedtatt reguleringsplan kan ikke påklages.

Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om opprettelse av ny grunneiendom kan påklages. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/3425. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	12 720
2.4.1	Reguleringsendring (2-12M)	6 360
2.4.2	Dispensasjon fra arealplan (2-10M)	6 360
	30 % reduksjon ved avslag	7 632

	Sum	17 808
	Reduksjon for medgått saksbehandlingstid (100 %)	17 808
	Sum	**0**

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Mathilde Høglund
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Tom Grønneberg Sørensen, Skjæret 1, 1390 VOLLEN
Lunde Arkitektur, Sørengkaia 47, 0194 OSLO

Asker kommune

post@asker.kommune.no

Oslo, 10. februar 2023

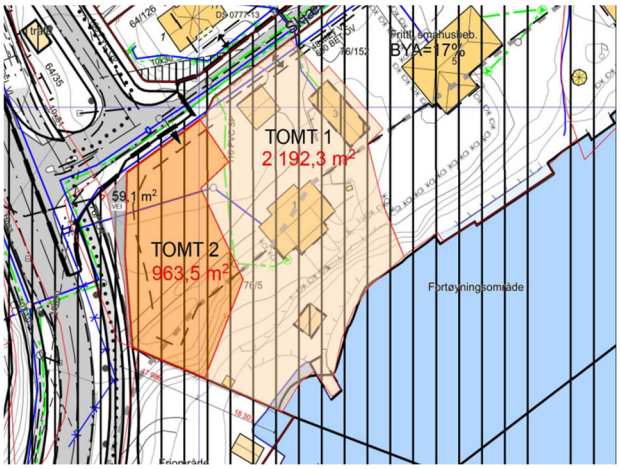
Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
S22/3425	P3103/JB	Jørgen Borge

GNR. 76 BNR. 5 I ASKER KOMMUNE (SKJÆRET 1)– SUPPLERENDE MERKNADER TIL KLAGE PÅ AVSLAG

Jeg viser til kommunens avslag av 18. januar 2023, på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Tiltakshaver ved arkitekt Øivind Lunde påklaget vedtaket ved e-post den 20. januar 2023. Klager har anmodet om vår bistand med å sammenfatte og supplere klagen ført i pennen av arkitekt Lunde.

Klager har søkt om å dele eiendommen gnr. 76 bnr. 5. Parsellene vil være hhv. 2 192,3 m2 (bebygd) og 963,5 m2 (ubebygd).



Kommunen har avslått søknaden, og uttaler at en tungtveiende grunn er at eiendommen er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse som ikke er regulert til fortetting (nye boligtomter). Kommunen viser også til at Fylkesmannen i Oslo og Akershus (miljøavdelingen), Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune fraråder fortetting fordi eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Videre legger kommunen til grunn at eiendommen, som grenser til Slemmestadveien, er støyutsatt og at kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 1.3 dermed oppstiller plankrav.

Klager vil anføre at det foreligger rettsanvendelsesfeil ved kommunens tolkning av plan, byggegrense og forbud mot tiltak i 100-metersbeltet. Videre tar kommunen feil når det legges til grunn at kommuneplanen oppstiller plankrav på grunn av støy. Uansett foreligger saksbehandlingsfeil ved at kommunen har unnlatt å ta opp med klager at det var nødvendig å gjøre endringer for å oppfylle støykrav.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

1. Fortetting i 100-metersbeltet

Kommunen har begrunnet avslaget med at:

- Kommunen legger til grunn at eiendommen ligger innenfor kategori C, men at kommuneplanbestemmelsene (i pkt. 20.9 bokstav A-F) ikke kommer til anvendelse fordi eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (side 2). På side 5 følger det så at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og dels i strandsonen, og at det i område «*innenfor kategori C er forutsatt at det ikke skal legges opp til hen høyere utnytting enn hva gjeldende reguleringsplan gjør*».
- «*(…) omsøkt eiendommen er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og er ikke regulert til fortetting (nye boligtomter).*»
- reguleringsbestemmelsen 15.4 om at en eiendom kan bebygges med én hovedbruksenhet og under visse forutsetninger supplerende bebyggelse (boder, mindre uthus etc).

Klager vil bemerke:

Det klare utgangspunktet er at bygningsmyndighetene skal gi tillatelse til tiltak dersom dette ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Fradeling av eiendom er et tiltak underlagt søknadsplikt, jf. pbl. § 1-6 og § 20-1 første ledd bokstav m. Av pbl § 26-1 følger at opprettelse av ny grunneiendom ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot loven, forskrift eller plan. Videre må opprettelse ikke gjøres på en måte som gjør at det dannes tomter som er uegnet for bebyggelse.

Klager vil anføre at kommunen ikke har hjemmel til å forby omsøkte fradeling.

- Arealplan: I kommuneplanbestemmelsene pkt. 20-9 er inntatt regler for eiendom i kategori C, boligtomter i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er fastsatt at bestemmelsene ikke kommer til anvendelse i område regulert til spesialområde bevaring.

  Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring. Kommunen legger uriktig til grunn at eiendommen omfattes av bestemmelsene som gjelder for boligområder i kategori C.

- Kommunen viser til at høringsinstansene Fylkesmannen i Oslo og Akershus (miljøavdelingen), Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen fraråder fortetting, og at dette særlig er begrunnet i at eiendommen ligger i 100-metersbeltet. Kommunen stiller seg bak vurderingene.

  Reguleringsplanen har fastsatt byggegrense mot sjøen.

  Borgarting lagmannsrett har i dom 1. desember 2020 (LB-2020-93322) slått fast at byggeforbudet nedfelt i pbl. § 1-8 (100-metersbeltet) ikke gjelder når det er fastsatt byggegrense i reguleringsplan. Lagmannsretten baserer dette på lovens ordlyd og viser dessuten til Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2018-4012.

Både høringsinstansene og kommunen legger feilaktig til grunn at tiltaket kommer i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet. Forbudet er satt til side ved regulert byggegrense.

Det foreligger feil ved kommunens rettsanvendelse.

- Kommunen legger til grunn at eiendommen er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse, og ikke regulert til fortetting (nye boligtomter).

    - Det er uklart hva kommunen mener og vurderingene fremstår frirettslige. «Fortetting» er ikke et eget reguleringsformål. Kommunens oppgave er å vurdere hvorvidt et tiltak ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Vi kan ikke finne tilnærmingen igjen i kommunens vedtak.

    - Kommunen må ha oversett reguleringsbestemmelsene punkt 15.6, som pålegger bygningsrådet å innhente uttalelse fra fylkeskultursjefen før saker tas under behandling. Dette bekrefter at det nettopp er i tråd med planens intensjon at det skal kunne fradeles tomter for oppføring av nye boliger.

    - En liten del av den fradelte eiendommen, som er ubebygd i sin helhet, ligger innenfor byggegrensen mot sjøen. Størsteparten av tomten, som ligger utenfor byggegrensen, kan bebygges. Fradelingen vil oppfylle kravene i pbl. § 26-1 uten å komme i konflikt med regulert byggegrense. Den regulerte byggegrensen hindrer dermed ikke fradeling av eiendommen.

    - I kjølvannet av Sivilombudets uttalelse 21. januar 2021 (SOM-2021-2112), som gjaldt tolkning av en reguleringsplan i Asker (tomteinndeling), har kommunen – etter det vi har fått opplyst - utarbeidet en ppt-presentasjon/veileder (vedlagt). På side 11 oppsummeres hvordan kommunen skal forholde seg til søknader om deling. Dersom det ikke er klare nok holdepunkter for at det er fastsatt bindende tomteinndeling i plan, skal søknad ikke avslås.

      I nærværende sak er det ikke fastsatt bindende tomteinndeling. Det er ikke annet grunnlag for å avslå søknaden.

      Tomten som søkes fradelt oppfyller kravene til tomt i pbl. § 26-1. Etter lovens system, og kommunens egne retningslinjer, skulle søknaden vært godkjent.

- Kommunen legger til grunn at reguleringsplanen pkt. 15.4 kun åpner for «supplerende bebyggelse» på en tomt (boder, mindre uthus ol.)

Vi vil minne om at Statsforvalteren i Oslo og Viken i vedtak 13. oktober 2022, i sak på samme eiendom, la til grunn at reguleringsplanens bestemmelse om «supplerende bebyggelse» ikke gir hjemmel for å sette begrensninger for hva slags bygninger som kan oppføres. Kommunens avslagsvedtak ble derfor opphevet.

Det må legges til grunn at reguleringsplanens henvisning til «supplerende bebyggelse» ikke kan forstås som et forbud mot å oppføre ny boligbebyggelse på eiendommen. Dette

samsvarer godt med planens andre bestemmelser, som åpner for fradeling av tomter til boligformål.

2. Plankrav på grunn av støy

I kommunens avslag på vedtaket legges til grunn at eiendommen ligger i støyutsatt området, og at det følgelig gjelder et plankrav, jf. kommuneplanbestemmelsen pkt. 1.3. Kommunen legger til grunn at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt.

Der følger av arealplanbestemmelsen pkt. 1.3 at:

> *Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.*

Eiendommen ligger i et område utsatt for støy. For at det skal gjelde et plankrav, må «fortettingen», altså fradelingen, gå utover gjeldende reguleringsplan.

Omsøkte deling er i samsvar med reguleringsplanen. Fradelingen går dermed ikke «utover» reguleringsplanen. Kommuneplanen oppstiller følgelig ikke noe plankrav.

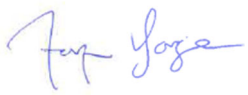
For å imøtekomme kommunen har klager likevel søkt om dispensasjon. Det er fremlagt en skisse som viser at støyen kan ivaretas, også på utearealene.

I kommunens avslag legges til grunn at deler av utearealet ligger i Gul støysone, og er for bratt til å være egnet uteoppholdsareal.

Ifølge klager vil det kunne gjøres mindre og enklere justeringer som vil gjøre at kravene til uteoppholdsareal oppfylles. Når dette ikke er justert må dette tilskrives kommunens mangelfulle veiledning.

Klager vil anføre at kommunens avslag bygger på rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke hjemmel for å avslå søknaden. Vedtaket må oppheves som ugyldig.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Jørgen Borge
Partner | Advokat
Borge@dalan.no

Vedlegg

Spørsmål om bindende tomtegrenser – Sivilombudet

Uttalelse 21.01.2022 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, gbnr. 26/19 og 26/35. Hofstadåsen 3A og 5.

Nærmere om problemstillingen

- Tidligere Asker kommune har langvarig praksis for å regulere «tomteinndeling» på reguleringsplankartet. Kommunen vurderer utbyggingspotensialet konkret, og regulerer inn antall tomter ut i fra hvilken utbygging som er ønskelig
- Kommunen har ment at tomteinndelingen er bindende, altså slik at regulerte tomtegrenser er bindende (og ikke kun retningsgivende)
- Det fremgår imidlertid ikke uttrykkelig av reguleringsbestemmelsene at tomteinndelingen er bindende, men dette kan utledes ut i fra planens intensjon og kommunens praksis

Utsnitt plankart

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

boliger

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

kjørevei

NSB

gang/sykkelvei med avkj.

6. SPESIALOMRÅDER

frisiktsone

trafo

målestokk

0m 50m

7. FELLESOMRÅDER

felles adkomst

STREKSYMBOLER

planens begrensning

reg.formål

byggegrense

senterlinje reg. vei

frisiktlinje

ANDRE SYMBOLER OG TEGN

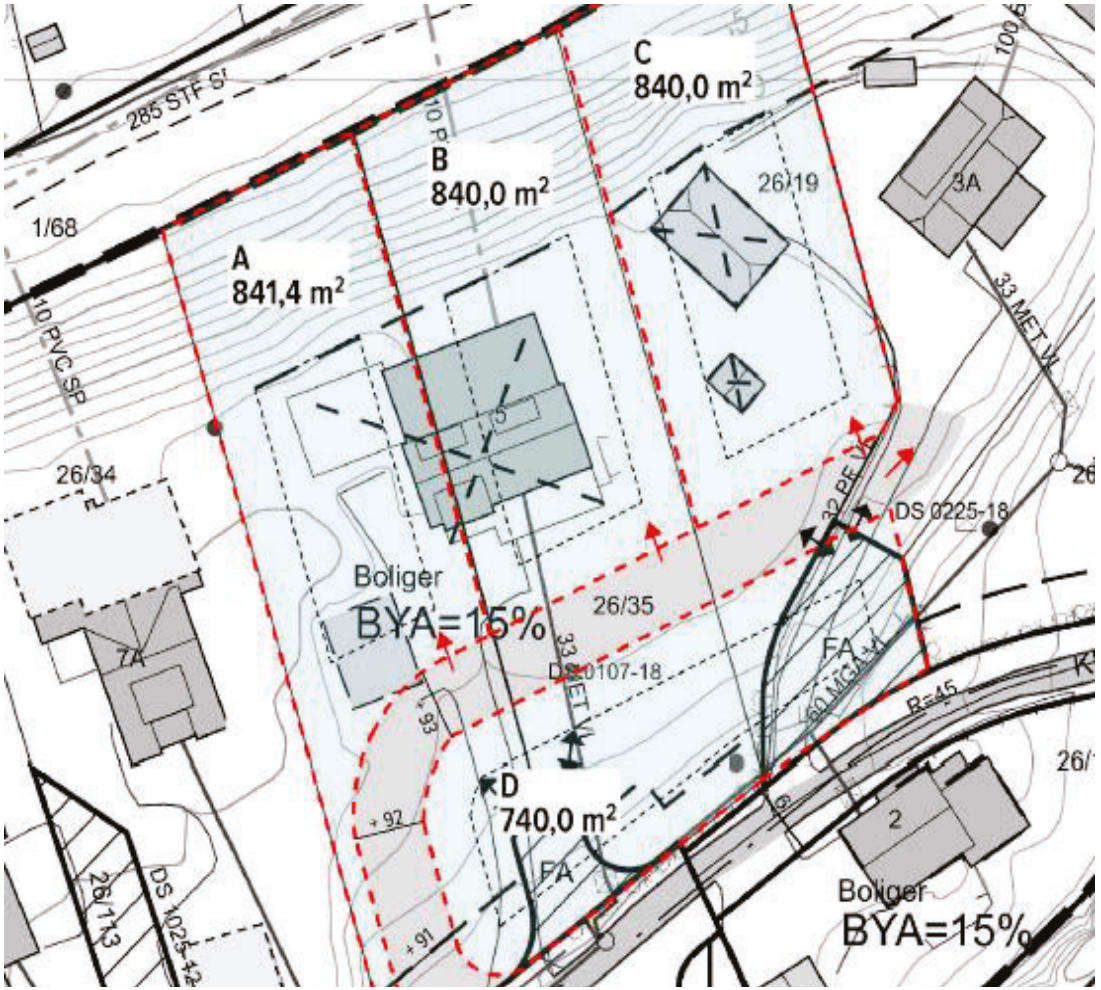
oppriss nåværende hus

oppriss planlagte hus

vegetasjon bevares

atkomst

Omsøkt – ny parsell D



- Plan- og bygningsavdelingen traff 10.2.2020 følgende vedtak i sak 20/85:
- **1.Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.**
- **2. En reguleringsendring som omsøkt avslås da denne er vurdert ikke å være forenlig med planens intensjon, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.**
- **3. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 26/19 og 26/35 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.**

klagebehandling

- Utvalg for plan og byggesak 17.06.2020 sak 48/20, klagen ble ikke tatt til følge
- Statsforvalteren 27.10.2020, Kommunens vedtak av 10.02.2020 i sak S20/193 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.
    - Fylkesmannen tolker planen konkret og kommer (som kommunen) til at eiendommen ikke er regulert med fortettingspotensial i planen fra 1995

Sivilombudets uttalelse i saken 21.01.2022

- Legalitetsprinsippet; Enhver grunneier kan utnytte sin eiendom innenfor de grenser som følger av lov. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare skje i bestemmelser som følge av lov, her da reguleringsbestemmelser.
- Slike inngrep i eierrådigheten (reguleringsbestemmelser) må være klart utformet
- Ombudet mener at rettsvirkningen av tomtegrensen må fremgå av en bestemmelse, og den må være tilstrekkelig klar
- Inntegningen av tomtegrenser på plankartet for Hofstadåsen kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser, men dette fremgår verken av tegnforklaringen eller av reguleringsbestemmelsene
- Kommunen har ansvaret for å presisere virkningen i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil

Sivilombudets uttalelse i saken 21.01.2022

Sivilombudet uttaler (konklusjon):

«*Ombudet er kommet til at reguleringsplanen for Hofstadåsen ikke inneholder en «bestemmelse …» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26. Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende tomtegrenser til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet. Kommunen og Statsforvalteren hadde derfor ikke hjemmel til å avslå søknaden om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelsen som var gitt.»*

Statsforvalterens omgjøringsvedtak 04.03.2022

- Statsforvalteren kan på bakgrunn av Ombudets uttalelse og dokumentene vedlagt i saken, ikke se at det er foreligger hjemmel til å kunne opprettholde tidligere vedtak.
- Reguleringsplanen for Hofstadåsen inneholder ingen «bestemmelse» om at inntegnede tomtegrenser er rettslig bindende
- Statsforvalteren omgjør eget vedtak og opphever kommunens vedtak

Konsekvenser for kommunen

- Kommunen skal legge Sivilombudets rettsforståelse til grunn
- I fremtidige planer må det inntas en bestemmelse om at tomteinndelingen er bindende
- I eldre planer må reguleringsplanen tolkes konkret:
    - Hva fremgår av reguleringsbestemmelsene?
    - Hva fremgår av tegnforklaringen til plankartet?
    - Hva fremgår konkret av plankartet?
    - Hvilke holdepunkter taler for at tomteinndelingen er bindende?
- Dersom det ikke er klare nok holdepunkter for at tomteinndelingen er bindende, kan vi som utgangspunkt ikke avslå søknad om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelse at tomten ikke er regulert med fortettingspotensial
- Særlig praktisk ved «Eplehageutbygging»

Fra: Gry-Hege Micka
Sendt: 23. januar 2023 14:42
Til: Jorunn Sørlie Tryti
Emne: VS: Sak 22/3425 gbnr. 76/5 Skjæret 1 - INKURIE-krav om opphevelse av avslag på dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom.
Vedlegg: 2022-4-24 Vedtak i klagesak - Asker 56156 - Konglungfaret 15 - opprettelse av nye grunneiendom.pdf; Tomtestørrelse SF.pdf; Vedtak_i_klagesak_-_Asker_76_5_-_Skj_ret_1_-_klage_over_avslag_-_sekund_rbolig_og_bruksendring_av_eksisterende_bruksenhet.pdf

Med vennlig hilsen
Gry-Hege Micka
Konsulent - juridiske og administrative tjenester
virksomhet strategi, næring og analyse

+47 66 70 00 00 (innbyggerservice)
+ 47 908 46 737 (mobil)

gry-hege.micka@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Eli Kristin Frøystadvåg Aubert <Eli.Aubert@asker.kommune.no>
Sendt: 23. januar 2023 14:21
Til: Gry-Hege Micka <Gry-Hege.Micka@asker.kommune.no>; lundearkitektur@gmail.com
Emne: VS: Sak 22/3425 gbnr. 76/5 Skjæret 1 - INKURIE-krav om opphevelse av avslag på dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom.

Hei Gry-Hege

Jeg har snakket med Øivind Lunde på telefon.

Han ønsker at e-post med vedlegg registreres inn på ordinær måte som en klage på vedtak.

Med vennlig hilsen
Eli F. Aubert
direktør samfunnsutvikling

(+47) 98 23 65 78
eli.aubert@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Fra: Øivind Lunde <lundearkitektur@gmail.com>
Sendt: 20. januar 2023 13:56
Til: Eli Kristin Frøystadvåg Aubert <Eli.Aubert@asker.kommune.no>
Kopi: Jørgen Borge <Borge@dalan.no>; Maien Sørensen <mai-soe@online.no>
Emne: Sak 22/3425 gbnr. 76/5 Skjæret 1 - INKURIE-krav om opphevelse av avslag på dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom.

MVH

Lunde Arkitektur

v/ Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 Oslo
Foretak: 955 126 955 MVA
Tlf. 94 13 21 77
lundeark@gmail.com

Direktør for samfunnsutvikling Eli Aubert
Plan og bygning
Asker kommune

Krav om at avslag oppheves snarest med bakgrunn i at avslaget er en inkurie, og at delsøknaden gis med utgangspunkt i gjeldene forutsetninger for behandling av delesøknader.

Vi har meget overraskende mottatt avslag på ny innsendelse av tidligere søknad om deling i Skjæret 1. Helt ut av det blå kom avslaget uten noen form for dialog fra kommunen til oss. Ingen spørsmål er stilt, ingen varsel om avslag er mottat, bare rett på avslag. Med andre ord ingen form for kommunikasjon fram til et avslag. Er det ok?

Tidligere søknad som i 2019 ble trukket, er fremmet på nytt av oss nå siden vi er kjent med at forutsetningene for vurdering av delesøknad på eiendommen nå er vesentlig endret i og med at reguleringsplaners innhold og tittelfelt omfattes av vedtak gjort hos Sivilombudsmannen og Statsforvalteren.

Vurdering av saksbehandlingen:
Den saksbehandling som er utført i dette avslaget, er enten utført uten tilstrekkelig faglig bakgrunn, uten tilstrekkelig kunnskap om nye rammer, uten kunnskap om planbestemmelsers innhold eller som bevisst forsøk på problematisering av søknaden. Hvis det ligger noe bevisst bak kan det også sees som et forsøk på å motarbeide innholdet i de opphevelsesvedtak som er gitt fra Sivilombudsmannen og Statsforvalteren og et forsøk på å motarbeide de rammer som er nedfelt i kommunens egen veileder om dette.

Vurdering av delesøknader:
Avslaget er utelukkende en videreføring av tidligere vurdering av saken. Ikke noe sted henvises det til de nye forutsetninger som nå gjelder for vurdering av delesøknader i Asker med bakgrunn i de tidligere avslag på deling som nå er opphevet av Sivilombudsmannen og Statsforvalteren.

Det er heller ikke noe sted i avslaget henvist til kommunens egen veileder for slike delingssaker som er utarbeidet nettopp på bakgrunn av de nevnte opphevelser gjort av Sivilombudsmannen og Statsforvalteren.

Her er gjengivelse av kommunens egen konklusjon på siste side av utarbeidet veileder på hvordan saksbehandling av delesaker skal utføres:

Konsekvenser for kommunen

- Kommunen skal legge Sivilombudets rettsforståelse til grunn
- I fremtidige planer må det inntas en bestemmelse om at tomteinndelingen er

  bindende

- I eldre planer må reguleringsplanen tolkes konkret:
  - Hva fremgår av reguleringsbestemmelsene?
  - Hva fremgår av tegnforklaringen til plankartet?
  - Hva fremgår konkret av plankartet?
  - Hvilke holdepunkter taler for at tomteinndelingen er bindende?
- Dersom det ikke er klare nok holdepunkter for at tomteinndelingen er bindende, kan vi som utgangspunkt ikke avslå søknad om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelse at tomten ikke er regulert med fortettingspotensial
- Særlig praktisk ved «Eplehageutbygging»

Kommunens veileder ble av oss vedlagt søknaden sammen med uttalelsen fra Sivilombudsmannen som omtales i kommunens konklusjon over. Hadde kommunen fulgt egen veileder ville man umiddelbart sett at det i vår sak ikke er holdepunkter for at reguleringsplanens tomtedeling er bindende og at man derfor som utgangspunkt ikke skal avslå søknad om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelse at tomten ikke er regulert med fortettingspotensiale.

Her følger de punkter som må lede til at avslagsvedtaket må oppheves:

I avslagsvedtaket viser kommunen til at
- eiendommen er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og er ikke er regulert til fortetting.
- det er regulerte byggegrenser på eiendommen
- det kun kan oppføres en hovedenhet på eiendommen og under visse forutsetninger supplerende bebyggelse (bod, mindre uthus o.l.).

Det er vårt syn at deling av eiendommen ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene fastsetter ikke regulerte tomtegrenser, og evt. omtale i plankartets tegnforklaring oppfyller ikke kravet til klarhet for å tillegge planen rettsvirkninger mht. tomtedeling. Det vises blant annet til statsforvalterens vedtak i klagesak 31.02.2022 i Konglungfaret 15 (vedlagt). Deling av eiendommen krever ikke dispensasjon fra plan. Kommunen har ikke tatt opp dette under behandling av saken. Vi mener derfor at kommunen uansett har brutt sin veiledningsplikt.

Når det kommer til størrelsen på tomtene kan ikke arealplanen fastsette tomtestørrelser, jf. blant annet Asker kommune sitt vedtak av 15. desember 2022 i Kjøyafaret 42 (vedlagt)

En må falle tilbake på kommuneplanens og reguleringsplanens alminnelige bestemmelser. Omsøkte tiltak ligger innenfor regulert byggegrense. Tiltaket kommer dermed ikke i konflikt med byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen. Tiltaket ligger videre innenfor tillatt %-BYA.

Og på toppen av alle feilaktige forhold over nevner ikke kommunen noe sted at § 15.6 åpner for fradeling av tomt. Slik er bestemmelsen:

"Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen."

Kommunen har ikke tatt opp dette under behandling av saken. Vi mener derfor at kommunen uansett har brutt sin veiledningsplikt også på dette punkt.

Vurdering av supplerende bebyggelse:
På tross av at det i annen klagesak på den samme eiendommen (sak 21/1168) ble stadfestet at begrepet "Supplerende bebyggelse" i planens bestemmelser § 15.4 ikke setter begrensninger i hva slags bygninger som kan oppføres, har ikke kommunen fulgt opp statsforvalterens tolking av dette punkt i avslagsvedtaket, noe vi stiller oss undrende til.

Dispensasjon - støy
Kommuneplanens arealdel pkt. 1.3 har om krav til reguleringsplan ved fortetting i støyutsatte områder. Det er vårt syn at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Dersom kommunen mener omsøkt tiltak anses problematisk mht. støy, kan det gjøres mindre tilpasninger for å bedre situasjonen. For at ikke dette skal hefte ved saken videre vil vi supplere saken med en revidert støyrapport basert på tilrettelagt bebyggelse slik at det med tydelighet fremgår at MUA blir tilstrekkelig og godt over 200 m2 i hvit støysone uten at terreng med fall 1:3 er medregnet. Kommunen har ikke tatt opp dette under behandling av saken. Vi mener derfor at kommunen uansett har brutt sin veiledningsplikt også på dette punkt.

Konklusjon:
Det som er påfallende i denne saken er at kommunen selv har utarbeidet en egen veileder som nettopp skal legges til grunn i delesaker for å sikre forutsigbarhet og unngå slike lange og krevende klagesaker. Denne er ikke fulgt i saksbehandlingen, ei heller omtalt på noen måte.

Det som også er påfallende er at avslaget er skrevet som om man ikke kjenner til vedtakene hos Sivilombudsmannen og Statsforvalteren.

Videre må vi legge til grunn at kommunes saksbehandlere er informert om egen veileder og at denne skal legges til grunn, ikke motarbeides.

Det som også er påfallende er at saksbehandlere ikke synes å være istand til å forstå innholdet i gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

Hvis kommunen hadde behandlet vår søknad om deling basert på det konkrete innholdet i gjeldende reguleringsbestemmelser § 15.4 og 15.6, kommunens egen veileder om delesaker som er basert på vurderinger gjort av Sivilombudsmannen og Statsforvalteren, ville utfallet blitt helt motsatt.

Kun ved å legge kommunens egen veileder er det nå klart at Reguleringsplanen for Vollen, slik plankart og tittelfelt er utformet, åpner for fradeling av nye parseller.

Det er høyst uakseptabelt med grunnleggende feilaktig og mangelfull saksebehandling, med så store konsekvenser dette har gjennom et unødvendig avslag, klagesaker etc. Det medfører dyr og unødvendig ressursbruk hos tiltakshaver, søkere, kommunen etc. samt den usikkerhet som påføres tiltakshaver. Denne saken har pågått i mer enn 3 år og må få sin positive avslutning nå. Hvis denne saken går videre med klagesak, vil den med stor sannsynlighet gå mot et nytt nederlag for Asker kommune.

Vi håper at kommunen kan vise oss at den har en voksen og ansvarlig ledelse som tar tak i denne saken og rydder opp slik at dette avslaget oppheves snarest mulig med bakgrunn av sine utrolig mange feil og mangler. Kommunen kan oppheve avslaget som en INKURIE slik at vi unngår en resurskrevende klageprosess. Av respekt for tiltakshaver og andre involverte skal delingstillatelse gis da delingen er i tråd med vedtak fra Sivilombudsmannen og Statsforvalteren, helt i tråd med kommunens veileder samt gjeldende reguleringsbestemmelser § 15.4 og 15.6.

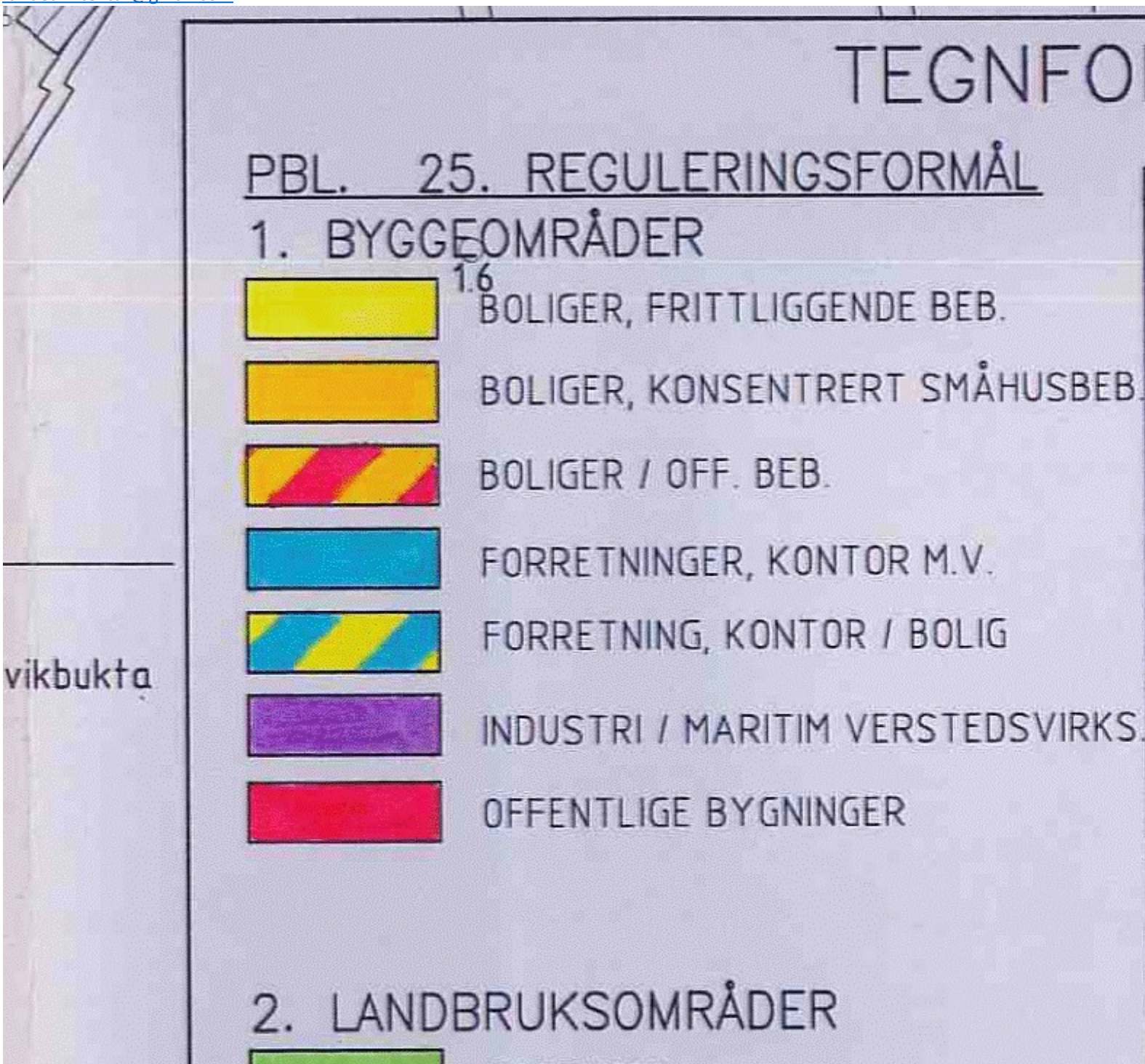
Videre ber vi om et gjennomgangsmøte så snart som mulig med kommunens ledelse for å gjennomgå situasjonen, dens alvor for grunneiere i kommunen, konsekvenser for saksbehandling, kvaliteten på saksbehandling, rutiner for informasjonsflyt hos kommunen, konsekvenser for kommunens økonomi/belastning med klagesaker etc..

Vi er natuligvis tilgjengelige hvis det er spørsmål til dette!

MVH

Lunde Arkitektur

v/ Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 Oslo
Foretak: 955 126 955 MVA
Tlf. 94 13 21 77
lundearkitektur@gmail.com



GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

PARKERING /ANNET TRAFIKKAREAL

GANG / SYKKELVEI, FORTAU

TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER

TURVEG, LEK, OPPHOLD

FRIOMR. I SJØ

6. SPESIALOMRÅDER

BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ

KULTURMINNE

NATUROMRÅDE

FRISIKTSONE

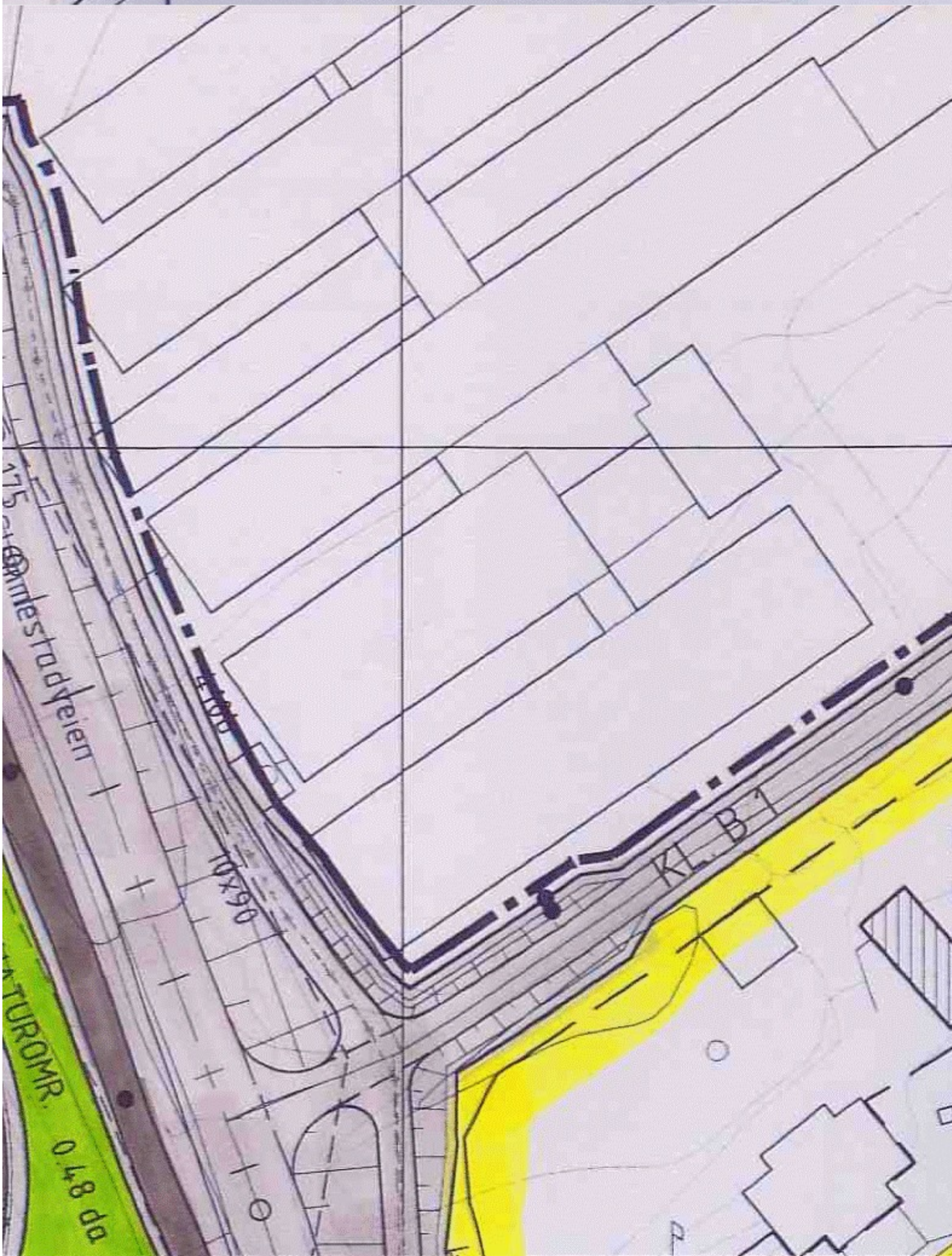
2.3

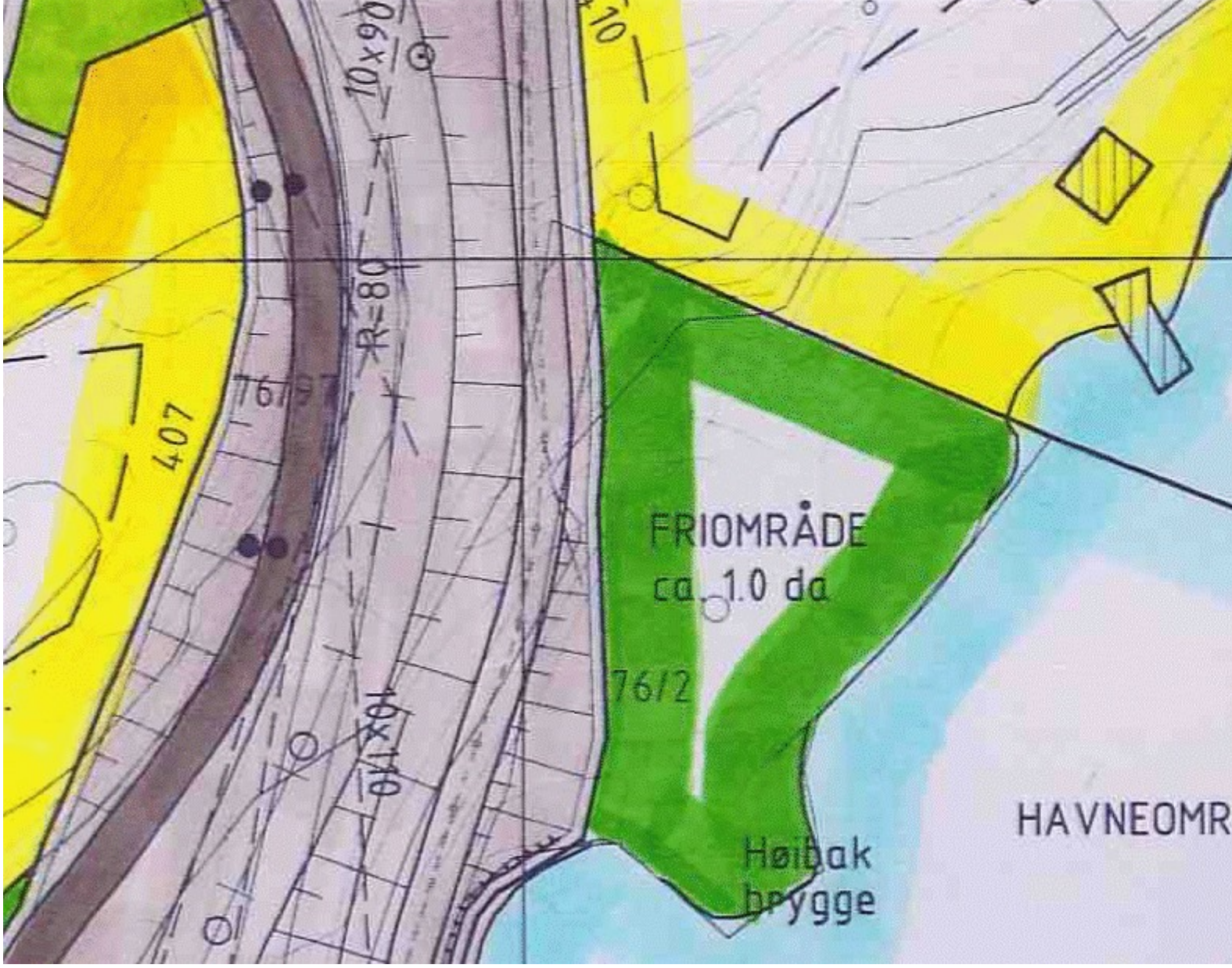
OMREGULERINGSPLAN FOR

VOLLEN SENTRUM

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

M = 1 : 1000 KARTBLAD: S 11,12,13




10x90
R=80
407
76/9
FRIOMRÅDE
ca. 1.0 da
76/2
10x10
HAVNEOMR
Høibak
brygge

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
24.04.2022	2022/3919
Deres dato:	**Deres ref:**
31.01.2022	21/969

ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker 56/156 - Konglungfaret 15 - opprettelse av nye grunneiendommer

Vi viser til kommunens oversendelse datert 31. januar 2022.

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Roar Getz om opprettelse av nye grunneiendommer.

Asker kommune avslo søknaden den 18. juni 2021.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved advokat Helge Skaaraas, heretter «klager», i brev datert 22. juni 2021. Klager har i hovedsak anført at det ikke foreligger hjemmel til å avslå fradelingen, da fradelingen skjer i henhold til læren om uendret bruk. Videre tar ikke reguleringsplanen uttømmende stilling til nye eiendomsgrenser, og maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) vil heller ikke bli et problem. De nye parsellene har lovlig adkomst. Fradelingen kan dermed skje uten dispensasjoner. Det påpekes også at verken Statsforvalteren eller naboer har hatt innsigelser til fradelingen. Det vises til klagen i sin helhet.

Utvalg for plan- og byggesak i Asker kommune tok ikke klagen til følge i møte den 19. januar 2022, og saken ble oversendt Statsforvalteren den 31. januar 2022.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren. Statsforvalteren har full prøvingskompetanse, jf. forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Innledning, rettslig grunnlag

Saken gjelder en eiendom med tomt på 5366 m^2 i Asker kommune med tre eksisterende eneboliger. I Asker kommunes kommuneplan 2018-2030 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Videre er eiendommen regulert i reguleringsplan for Konglungen av 13. mars 2007. Eiendommens arealformål er todelt. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglungveien er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er regulert til spesialområde for naturvern og friluftsområde (sone/belte SV1a og sone/belte SV1b)

Søknaden gjelder fradeling/opprettelse av to nye grunneiendommer fra gnr. 56 bnr. 156 (parsell 13). Det er i dag godkjent tre boenheter på eiendommen, og ved en fradeling vil disse få hver sin selvstendige grunneiendom. Det er søkt om punktfeste med utsatt oppmåling for ny eiendom Konglungfaret 15 C, og om deling av et areal på ca. 950 m^2 for Konglungfaret 15 A. Konglungfaret 15 B blir gjenværende parsell. En mindre del av det omsøkte arealet til Konglungfaret 15 A berører strandsonens bygge- og deleforbud, og det er subsidiært søkt om dispensasjon for denne delen. Søknaden om dispensasjon har imidlertid ikke blitt behandlet av kommunen, siden kommunen har gitt avslag på annet grunnlag.

Avslaget er begrunnet med at tiltaket er i strid med deleforbud i reguleringsplanen samt krav til BYA og avkjørsel. Alle disse tre forholdene er bestridt av klager, men kommunens klagebehandling er begrenset til å gjelde deleforbudet, og Statsforvalterens klagebehandling vil således også begrenses til å gjelde dette spørsmålet.

Fradeling av eiendom er regulert i plan- og bygningsloven § 26-1, som lyder:

> «**Opprettelse og endring av eiendom**
>
> Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Det går frem at delebestemmelsens grunnvilkår er at det ikke må oppstå forhold som strider imot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. Videre må det ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av størrelse, form eller plassering.

Forarbeidene gir ytterligere anvisning på hvilke krav som stilles i delesaker. Det hitsettes fra Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kapittel 27.10:

> «Hvilke materielle regler som gjelder ved opprettelse og endring av eiendom følger av de enkelte lovbestemmelser, forskrift og arealplaner. Det følger blant annet av forslag til § 27-4 at det er et vilkår for tillatelse at byggetomta er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel og av forslag til § 27-2 at bortleding av avløpsvann er sikret, jf. gjeldende lov

> § 66. I planvurdert strøk fastlegger forslag til § 18-1 første ledd kravene til vegforbindelse, jf. gjeldende lov § 67. Forutsetningen er at tillatelse bare kan gis dersom opparbeidet og godkjent veg fører til og langs den siden av tomta hvor eiendommen har sin atkomst. Forslag til § 28-1 første ledd setter som vilkår for tillatelsen at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. gjeldende lov § 68.
>
> Arealplaner er også bindende for fradeling, slik at fradeling til formål som strider mot gjeldende plan er forbudt, og er en eiendom bebygd må det for eksempel påses at tomtegrensen legges slik at arealplanens bestemmelser om grad av utnytting blir oppfylt.»

Og videre:

> «Bestemmelsen i siste punktum får anvendelse der eiendommen som søkes delt, er regulert til bebyggelse slik at planens arealdisponeringskrav er oppfylt. Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første rekke knyttes til vilkårene i forslaget til § 28-7 første og andre ledd, jf. gjeldende lov § 69. Denne bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomta, og på delestadiet må kommunen påse at tomta er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingssøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan, og avstandsbestemmelsene i forslaget til § 29-4, jf. gjeldende lov § 70.»

2. Kreves det dispensasjon?

2.1 Får læren om fradeling til uendret bruk anvendelse?

Det første spørsmålet saken reiser, er hvorvidt tiltaket krever dispensasjon. Klagers hovedanførsel, slik Statsforvalteren forstår det, går ut på at fradeling i dette tilfellet kan skje etter læren om uendret bruk.

Fradeling av eiendom, herunder oppretting av punktfeste, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m). Tillatelse til fradeling forutsetter at tiltaket er i samsvar med den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fradeling i strid med plan krever derfor i utgangspunktet dispensasjon.

Denne læren, som er utviklet i rettspraksis og forvaltningspraksis, innebærer at fradeling av tomt til lovlig oppførte bygg i LNFR-områder ikke krever dispensasjon fra plankrav og fra plan- og bygningsloven § 1-8 selv om fradelingen er i strid med arealformål/forbudet i 100-metersbeltet. Det følger således av læren om fradeling til uendret bruk, jf. også Plan- og bygningsrett v/O. J. Pedersen m.fl. Bind 2 s. 363, at «hvis et areal lovlig er tatt i bruk som tomt for bebyggelse, og det senere blir lagt ut til landbruks-, natur – og friluftsområde, vil på den annen side ikke fradeling av bebyggelsen med passende tomt innebære fradeling til formål som krever bruksendring, og dermed rammes av rettsvirkningene av arealdelen til kommuneplanen.»

Videre hitsettes fra MD Planjuss nr. 1/2012:

> «Dette utgangspunktet gjelder ikke der bygningen lovlig var i bruk som fritidsbolig, og bruken

> opprettholdes. Kommuneplanens arealfastsettelse får virkning for fremtidig arealutnyttelse. Fradeling i selg selv medfører ikke noen faktisk endring i bruken. Der bruken var lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF-formål, vil denne anses lovlig også etterpå. Fradelingen anses som en formalisering av eksisterende situasjon. Denne forståelse av regelverket er omtalt som «fradeling til uendret bruk».»

Miljøverndepartementet har i en uttalelse fra 2005 lagt til grunn at læren bare gjelder i LNFR-områder[1]. I 2009 utvidet departementet virkeområdet til også å omfatte strandsonen. Dette ble også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet. Det hitsettes fra en tolkningsuttalelse av 21. mars 2017[2]:

> «I forbindelse med vedtakelsen av ny plandel, som trådte i kraft i 2009, utvidet Miljøverndepartementet den ulovfestede læren til også å omfatte fradeling til uendret bruk i 100-metersbeltet langs sjøen, dvs. pbl. § 1-8. Informasjon om dette ble lagt ut på Miljøverndepartementets hjemmeside i forbindelse med spørsmål og svar til den nye plandelen, hvor følgende ble uttalt:
>
> > *Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl.85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd tomt til uendret bruk ikke var aktuelt. Spørsmålet om fradeling til uendret bruk gjaldt bare for fradeling i LNF-områdene. Ny lov § 1-8 har et generelt fradelingsforbud i strandsonen, også for bebygd tomt. Departementet legger til grunn at læren om "uendret bruk" gjelder både for fradelingen etter § 1-8 og for fradeling i LNF- områder, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen så lenge kriteriene for "uendret bruk" er oppfylt.(vår understreking)*
>
> Som det fremgår bl.a. av ovennevnte sitat, så har den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk et begrenset virkeområde. Det vil si at hvis læren om fradeling til uendret bruk kommer til anvendelse så slipper man å søke om dispensasjon fra arealformålet i plan og/eller fra byggeforbudet i § 1-8 for selve fradelingen.»

Sivilombudet har på sin side lagt til grunn at læren ikke er begrenset til å gjelde uregulerte områder. Det hitsettes fra SOMB-2010-108:

> «En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på

[1] Planjuss 1/2005 s. 28.
[2] Kommunal- og distriktsdepartementet 17/ 1557.

> spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.»

Etter Sivilombudets oppfatning er det således avgjørende hva den faktiske bruken har vært, og ikke hva formålet er. På den annen side understreker ombudet i samme sak at:

> «Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.»

Selv om det skjer fradeling til uendret bruk, må altså delingen være i tråd med plan, ellers vil dispensasjon kreves. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Kommunen har lagt til grunn at læren om fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet fordi en oppdeling av eiendommen innebære etablering av nye, selvstendige byggetomter med et større utnyttelsespotensiale, hvor det f.eks. kan opprettes nye sekundærboliger. Fradeling til uendret bruk kan etter kommunens oppfatning ikke innebære at det opprettes slike byggetomter når det rent faktisk endrer strukturen i planområdet. Videre har kommunen i avslaget vist til at ferdigattesten er av nyere dato, og den ene boligen er fortsatt under oppføring. Det kan således stilles spørsmål ved om bruken er etablert, etter kommunens oppfatning.

Statsforvalteren finner ikke å kunne gi sin tilslutning til dette synspunktet. Etter vårt syn må bruken, det vil si bruk til bolig, ansees å være uendret i dette tilfellet. All den tid kommunen har tillatt oppføring av boliger her, og det er på det rene at de skal brukes til boliger, kan det ikke være avgjørende om og når det er gitt ferdigattest. At byggetomtene kan få større utbyggingspotensiale, kan være uønsket fra kommunens side, men kan ikke sies å være *endret bruk* slik denne læren er utviklet i retts- og forvaltningspraksis.

Uavhengig av ovenstående vil Statsforvalteren bemerke at i områder der bebyggelsen er i samsvar med planformålet, blir læren om fradeling til uendret bruk av underordnet betydning. Dette fordi planen (kommuneplan eller reguleringsplan) da kan ha bestemmelser som hindrer omsøkte deling, noe som er adekvat avslagshjemmel, jf. over, og dersom det ikke foreligger bestemmelser som hindrer deling, følger det av legalitetsprinsippet at man har krav på omsøkte deling[3], uavhengig av læren om fradeling til uendret bruk.

Det avgjørende i denne saken blir etter dette hvorvidt kommuneplanen eller reguleringsplanen har bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen.

2.2 Foreligger det bestemmelser i motstrid med lov eller plan?

Kommunen har lagt til grunn at den omsøkte fradelingen er i strid med innregulerte eiendomsgrenser i reguleringsplanen.

Den omsøkte eiendommen er parsell 13 i reguleringsplanen. Parsell 13 er i sone II med naturpreget karakter, jf. § 1. Utbygging av området er nærmere regulert i § 4.

[3] Jf. Sivilombudets uttalelse i sak SOMB 2021-2112.

Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke noe uttrykkelig deleforbud. Det fremgår videre av reguleringsbestemmelsene §§ 3.1 og 3.2 at deling innenfor planområdet forutsettes tillatt på nærmere vilkår. Et eventuelt deleforbud må således leses ut fra plankartet.

Kommunen har begrunnet sin vurdering på dette punktet slik i saksfremlegget:

> «Eiendommen gbnr. 56/156 er en del av Kongelungen som igjen er en del av Løkeneshalvøya. Dette planområdet (plan 143 i) er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier nær sjøen. Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrettelegge for en skånsom fortetting som ivaretar Konglungens særpreg. Planen er delt inn i ulike kategorier, henholdsvis Konglungøya, de mer kultiverte områdene (sone I) og områder med naturpreget karakter (sone II). Gbnr 56/156 ligger innenfor sone II.
>
> Ovenfor nevnte må kunne vektes i vurderingen når man skal ta stillingen til reguleringsplanen og dens eiendomsgrenser.
>
> Det vises videre til at det i saksinnstilling til opprinnelige plan er redegjort for en økning av boligtallet fra 85 til 132 boliger. Det har blitt gjort en konkret vurdering av de enkelte eiendommene, både i forhold til hvilken del av planområde eiendommene ligger innenfor og de stedlige forhold knyttet til natur og landskap, kulturminner med mer.
>
> Sett i lys av ovenfor nevnte slutter kommunedirektøren seg til planavdelingens faglig vurdering når det legges til grunn at reguleringsplanen tar stilling til nye tomtegrenser. Det kan ellers vises til at det også har blitt gjort en opphevelse av eksisterende eiendomsgrenser der dette har vært aktuelt, jf. tegnforklaringen til planen. Videre er eiendommen avsatt som en egen parsell, herunder parsell nr. 13. Det indikerer at man i planarbeidet har tatt høyde for at eiendommen er å anse som en større grunneiendom og ikke tre selvstendige eiendommer slik som klager anfører.
>
> Eiendommen Gbnr 56/156 ved parsell nr. 13 er ikke forutsatt delt. Omsøkt fradeling er i strid med planen. Delingen er derfor avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 26-1, jf. pbl. § 19-2 (alternativt må det skje en reguleringsendring). Det at hverken naboer eller statsforvalteren har hatt innsigelser til søknaden påvirker ikke den rettslige vurderingen. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon eller en reguleringsendring, det til tross for flere oppfordringer fra administrasjonen.»

Statsforvalteren vil bemerke at det er et grunnleggende prinsipp i forvaltningsretten at inngrep i borgernes rettssfære krever (klar) hjemmel i lov. Det er således et krav at det fremgår klart og entydig av planen at tomtegrensen i plankartet er juridisk bindende. Dette fremgår blant annet av tolkningsuttalelse av Kommunal- og distriktsdepartementet av 5. november 2021:

> «Slik departementet ser det har plankartet selvstendig juridisk rettsvirkning, og en byggegrense vist i plankartet må ikke nødvendigvis suppleres av en forklarende bestemmelse jf. reguleringsplanveilederen punkt 7.1. Dette forutsetter at det er riktig bruk av juridiske linjer i plankartet, slik at det ikke er tvil om betydningen. I noen eldre planer vil et bygningsomriss kun være et omriss av eksisterende bygg på tomta, og ikke være ment som juridisk bindende planlinjer. Hensikten med omrisset kan også være å vise mulig plassering av bygg uten at linjene er juridisk bindende. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.

Som ellers må dette avklares ved en konkret tolkning av plangrunnlaget. Byggegrensen kan fremgå av plankartet alene, av bestemmelsene alene eller i både kart og bestemmelser.

Ved utarbeiding av planer er det viktig at byggegrensen fastsettes på en tydelig måte, gjennom angivelse på plankartet og/eller bestemmelser i planen. Plankart og bestemmelser er likestilt ved tolkningen. Vi viser til reguleringsplanveilederen punkt 6.2:

> *Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens.*
> *(...)*
> *Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å tolke hvordan plankart og bestemmelser skal forstås. Departementet vil understreke at både plankartet og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp.*

En byggegrense kan ikke tolkes inn i en plan kun fordi eksisterende bygninger er tegnet inn. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.»[4]

Videre har Sivilombudet i en uttalelse av 21. januar 2022 lagt til grunn at rettsvirkningen av tomtegrensene må fremgå av en «bestemmelse ...», jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.[5] Uttalelsen gjaldt en annen reguleringsplan i Asker kommune, og etter en konkret vurdering kom ombudet til at det ikke fremgikk at tomtegrensene var juridisk bindende. Det hitsettes fra vurderingen:

> «I reguleringsplanen for Hofstadåsen har kommunen vedtatt en rekke skriftlige bestemmelser om forbud og påbud, som står opplistet i en samlet fremstilling. Tomtegrensene er ikke bundet opp rettslig gjennom disse bestemmelsene. Fraværet av regulering av tomtegrensene i den samlede fremstillingen av forbud og påbud taler i seg selv mot at juridisk bindende tomtegrenser er tilstrekkelig klart fastsatt.
>
> Slik saken er opplyst for ombudet, inneholder reguleringsplanen for Hofstadåsen inntegnede tomtegrenser som gjenspeiler den planlagte arealutnyttelsen på vedtakstidspunktet. Ombudet mener at inntegningen av de nye tomtegrenser kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser. Plankartet inneholder imidlertid ingen tegnforklaring til tomtegrensene, som kan gi veiledning om hva tomtegrensene nærmere angir. Det er derfor vanskelig å tillegge inntegningen av tomtegrensene i seg selv avgjørende vekt i vurderingen av om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.
>
> I plankartet er det tegninger av de planlagte husene, som er forklart i tegnforklaringen som «oppriss planlagte hus». Reguleringsplanen inneholder ingen forklaring på hva dette betyr. En mulig forståelse av begrepet er at kommunen har tegnet inn de husene som var planlagt på vedtakstidspunktet. Om man i fremtiden kunne tenke seg flere tomter eller hus, mener ombudet begrepet «oppriss planlagte hus» gir lite veiledning om. (...)
>
> Det er kommunestyret som har myndigheten til å vedta reguleringsplaner, herunder hvilke bestemmelser som skal tas inn i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 27-2 nr. 1 og plan- og bygningsloven 2008 § 12-12 første ledd. I tillegg kan kommunen på et senere tidspunkt fatte vedtak om endring av gjeldende reguleringsplaner. Med denne myndigheten

[4] KDD 21/3893.
[5] SOMB-2021-2112.

> kommer også et ansvar for å sørge for at de påbud og forbud kommunestyret ønsker skal omfattes av reguleringsplanen faktisk kommer klart til uttrykk der. I ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44) uttalte ombudet følgende om dette: «Ønsket man at angjeldende impediment (buffersone) skulle være fri også for bebyggelse til landbruksformål, kunne dette meget lett være fastsatt direkte i reguleringsbestemmelsene, jf. plan- og bygningslovens § 26.» I lys av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten og hensynet til forutberegnelighet for borgerne, kan ikke kommunen senere innfortolke begrensninger i eierrådigheten som det var nærliggende at kommunestyret vedtok, dersom reguleringsplanen også skulle omfatte disse begrensningene.
>
> Dersom Asker kommune ønsket å gjøre tomtegrensene rettslig bindende, var det nærliggende at kommunen brukte sin myndighet til å presisere dette i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil. At kommunen ikke fastsatte en slik bestemmelse, taler således for at tomtegrensene ikke er juridisk bindende.»

Etter Statsforvalterens syn har saken i Hofstadåsen store likhetstrekk med vår sak. Vi kan ikke se at det fremgår av plankartet for Konglungen verken tydelig inntegnede tomtegrenser for denne eiendommen, eller at eventuelle tomtegrenser utgjør et deleforbud.

Kommunen har i saksfremlegget vist til at det bør kunne vektlegges i delesaken at Konglungen er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier. Etter Statsforvalterens syn kan imidlertid ikke dette forholdet få innflytelse på spørsmålet om hvorvidt tomtegrensene er bindende fastsatt. Som det fremgår over, kreves det et klart og tydelig forbud. I alle tilfelle har forholdet til natur- og kulturhistoriske verdier større tyngde i byggesaken enn i delesaken.

Vi vil bemerke at kommunen tilsynelatende tar feil utgangspunkt når de i begrunnelsen viser til at eiendommen ikke er forutsatt delt i planen. Det trenger således ikke å fremgå av planen at eiendommen kan deles. Det er et eventuelt forbud som må fremgå av planen med tilhørende bestemmelser.

Vi har etter dette kommet til at kommet til at reguleringsplanen for Konglungen ikke inneholder en «bestemmelse ...» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.

Som nevnt over, tar vi ikke stilling til søknaden om opprettelse av festegrunn med punktfeste, eller hvorvidt parsellene har adekvat avkjøring og tilstrekkelig BYA, da disse forholdene ikke er tilstrekkelig belyst i klageomgangen. Det er heller ikke nødvendig for det resultatet vi har kommet til.

Vedtaket oppheves på grunn av uriktig rettsanvendelse og hjemsendes til kommunen for ny behandling.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd. Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Roar Getz	Konglungfaret 15 B	1392	Vettre
ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS	Postboks 444	1703	SARPSBORG

Asker kommune

Fox Property AS
Drengsrudhagen 6

1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SNILSE1 S**22/828**	**GBNR 250/318** L**36626/22**	15.12.22

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/828**.

250/318 Vedtak oppheves - Avslag på endringssøknad
Kjøyafaret 42 Tiltakshaver: Elvinas Urbonavicius

Vi viser til din klage av 10.10.2022 på vårt vedtak om avslag på søknad om endring av 20.09.2022.

Kommunedirektøren har fattet følgende vedtak:

Vedtak om avslag på søknad om endring (delegasjonssak 22/1751) oppheves jf. fvl. § 33 andre ledd.

En nærmere forklaring følger nedenfor.

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren har etter en vurdering av saken kommet til at vedtaket om avslag på endringssøknad må oppheves. Det har skjedd en feil i saksbehandlingen ettersom bestemmelsen i kommuneplan for Røyken punkt 7.8.1 er brukt som avslagshjemmel, med den begrunnelse at eiendommen er under minimumskravene stilt til tomtestørrelse for tomannsboliger.

I utgangspunktet er det ikke adgang til å stille krav til tomtestørrelse i kommuneplan. Statsforvalteren har tidligere uttalt seg om krav til tomtestørrelse i kommuneplan for Røyken, blant annet i sitt vedtak i sak 2022/16077:

> Daværende Miljøverndepartementet har i en uttalelse fra 1992 til PBL. 1985 § 20-4 andre ledd bokstav b) uttalt at loven ikke hjemlet kommuneplanbestemmelse om minste tomtestørrelser. Spørsmålet er om det samme gjelder gjeldende plan- og bygningslov fra 2008. Det er ikke holdepunkter i forarbeidene for en endring her, og vi legger derfor til grunn at det heller ikke etter gjeldende lov er hjemmel for å fastsette bestemmelser om minste tomtestørrelse

Videre viser Statsforvalteren i vedtaket til at den konkrete bestemmelsen i kommuneplan for Røyken i hovedsak må knytte seg til fradeling fremfor tiltak på allerede fradelte tomter:

> Vi kan i alle tilfeller vanskelig se at bestemmelsen kan benyttes som hjemmel for å nekte bebyggelse av en tomt i område regulert til boligbebyggelse. Slik bestemmelsen er formulert fremstår den som en bestemmelse som skal regulere *fradeling* innenfor området, og har derfor et annet formål enn å hindre bebyggelse på allerede fradelte tomter.

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at bestemmelsen ikke gir hjemmel til å avslå søknad om endring av tillatelse for oppføring av bolig i dette tilfellet.

Da det i denne saken ikke er angitt andre avslagshjemler, kan man ikke utelukke at saksbehandlingsfeilen har virket inn på konklusjonen i saken.
Følgelig må vedtaket anses ugyldig jf. fvl. § 41. Virkningen er at vedtaket oppheves jf. fvl. § 33 andre ledd.

Konklusjon
Vedtak om avslag på søknad om endring (delegasjonssak 22/1751) oppheves.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune.

Med vennlig hilsen

Susanna Lindqvist
Virksomhetsleder

Siri M. Nilsen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Dalan Advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 OSLO
Elvinas Urbonavicius, Bergveien 11, 3474 ÅROS
Fox Property AS, Drengsrudhagen 6, 1385 ASKER

Asker kommune
Kathrineåsveien 20
3440 Røyken

Bare pr e-post post@asker.kommune.no

Oslo, 10. oktober 2022

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
MBERGJEN S22/828	P3119/CBU	Pål Gude Gudesen

KJØYAFARET 42 GBNR 250/318 – KLAGE OVER AVSLAG PÅ ENDRINGSSØKNAD – ANMODNING OM PRIORITERT BEHANDLING

1. Innledning

Vårt firma er engasjert av ansvarlig søker Fox Property AS og representerer tiltakshaverens interesser i klagesaken.

Vi viser til Asker kommunes vedtak 20.09.2022 hvor søknad om tomannsbolig avslås. Vedtaket påklages herved. Avslaget bes endret til tillatelse.

Som det vil fremgå av punkt 2 kan avslag ikke bygges på punkt 7.8.1 i kommuneplanen, fordi Kommunaldepartementet har fastslått at bestemmelser om minste tomtestørrelse er ulovlige. På denne bakgrunn bes kommunen prioritere den videre behandlingen.

I det følgende redegjøres nærmere for klagegrunnene.

2. Punkt 7.8.1 i kommuneplanen for Røyken er ugyldig og gir ikke holdbar avslagshjemmel

Kommunen har basert avslaget på bestemmelsen om minste tomtestørrelse 1000 m2, og avslår søknaden begrunnet med at tomten bare er 990 m2. Bestemmelsen er imidlertid ikke gyldig avslagshjemmel, da kommunen ikke har adgang til å fastsette slik bestemmelse. Dette er lagt til grunn av Kommunal- og regionaldepartementet i høringsnotat i departementets sak 21/2623, høringsbrev 30.06.2021, hvor lenke inntas her:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/alminnelig-horing-av-forslag-til-endringer-i-plan-og-bygningsloven-fortetting-transformasjon-utbyggingsavtaler-mv/id2864252/

I høringsnotatet punkt 4.2 uttaler departementet følgende om gjeldende rett:

4.2 Bestemmelse om tomtestørrelse

Tidligere Miljøverndepartementet la i et brev av 22. mai 1992 til Nittedal kommune til grunn at dagjeldende plan- og bygningslov § 20-4 andre ledd bokstav b, ikke gav hjemmel for kommunen til å kunne fastsette krav til minste tomtestørrelse. Departementet mener det heller ikke etter dagens lov er adgang til dette. Den mest nærliggende bestemmelsen å vurdere i denne sammenheng er § 11-9 nr. 5 som lyder: «Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: 5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,» Begrepet utbyggingsvolum dekker ikke utforming av byggetomt, men bare hvor mye som kan bygges på tomten. Heller ikke begrepet funksjonskrav gir grunnlag for å fastsette krav til tomtens størrelse. Det er mulig den kan hjemle å fastsette en spesiell form på tomten, men likevel ikke dens minste størrelse generelt.

(Min understrekning).

Jeg viser for ordens skyld også til Statsforvalterens vedtak 22.02.2022 i sak om gbnr 247/125 i Asker, hvor det er sitert en uttalelse fra departementet på dets hjemmeside hvor samme standpunkt fremgår.

Departementets lovforståelse må legges til grunn. Dette innebærer at bestemmelsen om minste tomtestørrelse i kommuneplanen for Røyken punkt 7.8.1 er uhjemlet. Den kan da ikke gi grunnlag for avslag, og avslaget er derfor ugyldig.

Plankravet i kommuneplanbestemmelsene § 3 er oppfylt, ettersom eiendommen omfattes av reguleringsplan vedtatt 18.04.1991. Det er derfor heller ikke andre hjemler for avslag.

3. Forutsatt avslagshjemmel må dispensasjon uansett gis jf § 19-2

Ut fra det som er anført i punkt 2 må søknaden innvilges. For ordens skyld skal likevel knyttes noen subsidiære bemerkninger til dispensasjonsspørsmålet, siden dette er berørt i avslaget.

Kommunen har vist til at det er inne til behandling rundt fem dele-/byggesaker i samme område og at det derfor må legges vekt på mulige negative presedensvirkninger. Til dette bemerkes at fire av disse byggesakene er i regi av Fox Property AS, og ingen av disse gjelder dispensasjon fra minstestørrelse på 1000m2. Den ene tomten er på 1000 m2. De tre andre er på cirka 750 m2 og gjelder enebolig. Fox Property AS er kjent med en femte sak på gbnr 250/261. Minste parsell er her over 1000m2. Kommunens synspunkt om mulige presedensvirkninger kan derfor ikke føre frem.

Videre uttaler kommunen at fordelen med å utnytte eiendommen ytterligere enn det kommunen legger opp til anses å være en fordel av privat karakter. Dette kan ikke føre frem fordi kommuneplanen uttrykkelig legger opp til at det kan bygges tomannsboliger med to

sekundærboliger i området, slik som omsøkt. Dette er derfor en ønsket og villet utvikling fra planmyndighetens side og følgelig uttrykk for samfunnsinteressene, ikke bare en privat interesse.

Når det gjelder kommunens forslag om mindre reguleringsendring for å øke arealet som er regulert til bebyggelse, forstås kommunen å sikte til behandling etter pbl § 12-14 annet ledd. Til dette er å si at kommunens forslag er et argument for dispensasjon i dette tilfelle, ikke et argument mot. Hvis kommunen ser for seg dette som en mulig løsning, betyr det at kommunen anser tomten som stor nok reelt sett. Da må også vilkårene for dispensasjon være oppfylt.

Min klient har utarbeidet materiale som viser at det regulerte arealet til veiformål kan reduseres med 20m2 samtidig som funksjonskravene i TEK opprettholdes. Materialet bes lagt til grunn.

Bilag 1: Illustrasjoner av veiareal

Kommunens vurderinger av (det subsidiære) dispensasjonsspørsmålet er på denne bakgrunn uholdbare og må settes til side.

4. Oppsummering – behov for snarlig avklaring

Det legges til grunn at avslaget skyldes at kommunen ikke har vært oppmerksom på at kommuneplanens punkt 7.8.1 er ulovlig, slik det fremgår av departementets uttalelser.

Ut fra det ovenstående, og da prinsipalt punkt 1, er avslaget ugyldig og kan ikke opprettholdes. Tillatelse skal gis.

Min klient har behov for tillatelse raskest mulig.

Det bes på denne bakgrunn om at kommunen selv ved administrasjonen omgjør avslaget til tillatelse uten opphold.

Dersom dette drøyer, vil min klient måtte vurdere å ta saken videre med sikte på straks å få tillatelse. Hvordan dette skal skje må en eventuelt komme tilbake til.

Min klient har etter å ha mottatt avslaget igangsatt arbeid med søknad om reguleringsendring jf pbl § 12-14 annet ledd, basert på kommunens forslag om dette. Fordi avslaget er uhjemlet og tillatelse må gis som omsøkt vil en slik reguleringsbehandling være overflødig og det er ønskelig å kunne stanse dette arbeidet snarest mulig for å unngå unødige kostnader både for tiltakshaveren og kommunen.

Det bes derfor om en snarlig tilbakemelding fra kommunen på hvordan den ser for seg videre saksbehandling. Det bes om at kommunen i den forbindelse tar direkte kontakt med ansvarlig søker Fox Property AS pr e-post mikkel@foxproperty.no eller telefon 90026232.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Christian Bugge
Partner | Advokat
Bugge@dalan.no

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 13.10.2022
Vår ref: 2022/14696
Deres dato: 05.05.2022.
Deres ref: S21/1168

ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jacob Andreas Søreide, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker 76/5 - Skjæret 1 - klage over avslag - sekundærbolig og bruksendring av eksisterende bruksenhet

Vi viser til kommunens oversendelse datert 05.05.2022.

Kommunens vedtak av 14.09.2021 i sak S21/1168 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om ny sekundærbolig og bruksendring av eksisterende boenhet.

Asker kommune avslo søknaden i sitt vedtak 14.09.2021. Kommunen vurderte at søknaden var i strid med reguleringsplanen § 15.4 og kommuneplanen § 20.3.

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i e-post 06.10.2021. Klagen ble utdypet i e-post 24.12.2021. I klagen anføres at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen, og at avslaget innebærer et brudd med kommunens praksis. Videre er det anført at avslaget innebærer forskjellsbehandling.

Utvalg for plan og byggesak i Asker kommune tok ikke klagen til følge i møte 27.04.2022. Kommunen oversendte saken Statsforvalteren i brev 05.05.2022.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder søknad om ny sekundærbolig og bruksendring av eksisterende boenhet.
Det er opplyst at eiendommen i dag er bygget med to eneboliger, garasje og båthus. Den ene boligen søkes bruksendret til anneks ved å fjerne kjøkkenet fra boligen.

Utgangspunktet i bygningsretten er at søkeren har rett på tillatelse dersom søknaden er i samsvar med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dersom søknaden er i strid med plan- og bygningslovgivningen skal det gis avslag, med mindre det er søkt om og kan gis dispensasjon.

Eiendommen er regulert til byggeområde for frittliggende boliger i reguleringsplan for Vollen sentrum, vedtatt av Asker kommunestyre 19.06.1996.

I Kommuneplan Asker 2018-2030 vedtatt 14.11.2017 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, og befinner seg innenfor boligkategori C.

Reguleringsplanen § 2.1 første setning sier at «[o]mrådet kan bebygges med frittliggende boliger med èn hovedbruksenhet». Det er imidlertid ikke denne bestemmelsen kommunen har vist til i sitt avslag.

Reguleringsplanen § 15.1 sier at «[h]ele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av områdene nord for ny Strandengvei, samt felt B4». En av bygningene på eiendommen er på plankartet skravert som etter planens tegnforklaring innebærer «verneverdig bygning kategori 2». Bestemmelsene for spesialområde for verneverdig bebyggelse (§ 15) gjelder derfor ved siden av de for byggeområde for frittliggende boliger (§ 2).

Kommunen har i sitt avslag 14.09.2021 vurdert at søknaden er i strid med reguleringsplanen § 15.4 og kommuneplanens § 20.3. Kommunen skriver i sin begrunnelse at ny frittliggende bolig ikke er å anse som supplerende bebyggelse til hovedboligen, og at tiltaket også er i strid med definisjon av sekundær boenhet i kommuneplanens arealdel. Kommunen stiller spørsmål ved hvorfor ny bolig er prosjektert med så lav romhøyde i to av etasjene, og mener det fremstår som en «tilsnikelse av areal».

Kommuneplanen § 20.9 første setning slår fast at «[i] boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende: (...)». Den samme bestemmelsens regler om boenheter, utnyttelse osv. gjelder derfor ikke.

Kommunen har i sitt avslag vist til reguleringsplanen § 15.4. Bestemmelsen lyder:

> «Så fremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, fargebruk og detaljering».

Slik vi forstår kommunen mener den at tiltaket er i strid med bestemmelsen. I saksfremlegget til utvalget skriver kommunedirektøren at «ny frittliggende bolig ikke kan anses som «supplerende bebyggelse». Supplerende bebyggelse er for eksempel bod, uthus og andre bygninger som

inneholder støttefunksjoner til bolighuset. En ny bolig faller således utenfor det som reguleringsplanen åpner for».

Som nevnt ovenfor trenger myndighetene hjemmel for å avslå en byggesøknad. Etter legalitetsprinsippet må det også stilles et visst klarhetskrav til hjemmelen, dette blant annet av hensynet til forutberegnelighet. Spørsmålet her er om bestemmelsen kommunen har vist til innebærer et forbud som det omsøkte tiltaket rammes av.

Flere tolkingsfaktorer er relevante når man skal fastlegge meningsinnholdet i en reguleringsplan. Utgangspunktet er det som følger av den naturlige forståelsen av den aktuelle bestemmelsens ordlyd, og det som kan utledes av plankartet. I tillegg kan andre tolkingsfaktorer ha betydning. Blant annet kan andre bestemmelser i planen, eller dokumenter gitt i tilknytning til planen, si noe om hva slags system kommunen har forsøkt å skape gjennom de aktuelle bestemmelsene.

Etter vår vurdering er det ikke klart at ordlyden «supplerende bebyggelse» innebærer begrensinger i hva slags bygg som kan oppføres. Reguleringsplanen § 2.1 er nærmere å regulere boenheter, da den slår fast at «[o]mrådet kan bebygges med frittliggende boliger med èn hovedbruksenhet».
Etter hva vi kan se har ikke kommunen begrunnet sin forståelse av bestemmelsen nærmere.

Slik reguleringsplanen er utformet hvor tilnærmet hele planområdet er omfattet av «[s]pesialområde for verneverdig bebyggelse», ved siden av arealformål som åpner for bebyggelse, herunder «[o]mråde for frittliggende boliger» som den aktuelle eiendommen er regulert til, fremstår det som at det er ment å tilrettelegge for fortetting i noe grad, samtidig som hensynet til verneverdig bebyggelse og områdets kulturhistoriske verdi blir ivaretatt. Dette underbygges av det som kommer frem av saksfremlegget i forbindelse med politisk behandling av reguleringsplanen.[1] Det er gitt forholdsvis detaljerte planbestemmelser i § 2 for å regulere bebyggelse, blant annet med krav til saltak, takvinkel, farge og stående trepanel, samt rødlig teglstein. I § 15 er det gitt bestemmelser til spesialområde for verneverdig bebyggelse. I § 15.3 er det gitt rammer for hvordan verneverdige bygninger avsatt til henholdsvis «[k]ategori 1» og «[k]ategori 2» kan utnyttes. Førstnevnte kategori setter strengest rammer, imens kategori 2 åpner for noe ombygging under visse forutsetninger.

Det fremstår som noe uklart om § 15.4 kun setter begrensninger på bygninger avsatt til de to ulike kategoriene, eller om den gjelder generelt innenfor spesialområdet. Det sistnevnte er nok mest nærliggende, men bestemmelsen har nok i begrenset grad et selvstendig innhold. Den er med på å understreke at hensynet til verneverdig bebyggelse og dets miljø skal ivaretas i spesialområdet. Bestemmelsen må leses dithen at dersom supplerende bebyggelse tillates må den ikke forringe «områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter». At «supplerende bebyggelse» innebærer begrensninger for hva slags bygninger som kan oppføres har vi ikke sett holdepunkter for.
Etter vår vurdering vil ny bebyggelse utover verneverdige bygninger først og fremst være bundet av reglene i § 2.[2] Som nevnt er disse detaljerte av hensyn til verneverdig bebyggelse.

Kommunen har videre vurdert at tiltaket er i strid med kommuneplanen § 20.3. Bestemmelsen lyder:

> «Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt.

[1] Se både innledende bestemmelser om bakgrunnen for reguleringsplanen, samt det som er skrevet i punkt 2.3.1 om byggeområder, herunder «[o]mråder for frittliggende boliger», og punkt 2.3.6 om «[s]pesialområde/ verneverdig bygningsmiljø».
[2] Uten at det utelukkes at reglene i 15.4-15-6 i en viss utstrekning har et selvstendig innhold.

> Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.»

Det er opplyst at tiltakets BRA er på 76,6 m2, altså under 80 m2 BRA.

I avslaget skriver kommunen blant annet:

> «Omsøkte nybygg har relativt stort volum og fremstår som en enebolig med normal størrelse, og virker ikke underordnet hovedboligen Skjæret 1. Den nye boligen er tenkt plassert på en høyde og vil således dominere over tunet, og gir dette en karakter som er ny og fremmed ift. eiendommens historiske struktur.
>
> Maksimal tillatt størrelse på sekundær boenhet er 80m2 BRA per fradelt tomt. Ny bolig er her prosjektert med full kjeller og loft – begge med betegnelsen «bod» og en takhøyde på 1,89 meter. Hver etasje har et areal på rundt 80m2. Totalt utgjør de tre etasjene et areal på ca. 240 m2. Men siden kjeller og loft har en romhøyde på 1,89 meter er ikke disse regneverdig (minstehøyde for målbart bruksareal er 1,9 meter).
>
> Kommunen stiller spørsmål til hvorfor en ny bolig er prosjektert med en så lav romhøyde i to av etasjene; høyden er uvanlig for nybygg. Valg av høyde 1 cm under BRA-grensen for hele etasjens grunnflate fremstår som en tilsnikelse av areal; det er ingenting ved konstruksjon eller høydeforhold ellers som ikke tilsier normale romhøyder både for hoved- og tilleggsdel.»

Statsforvalteren er i utgangspunktet enig med kommunens betraktninger. Faren for at tilleggsareal vil bli benyttet for beboelse virker åpenbar. Det er imidlertid vanskelig for oss å se at tiltaket er i strid med bestemmelsen kommunen har vist til.

Etter vår vurdering er ikke kommunens vedtak tilstrekkelig begrunnet. Kommunen har ikke med sin begrunnelse på en tilstrekkelig måte vist at søknaden er i strid med bestemmelsene det er vist til. Kravene i forvaltningsloven §§ 24 og 25 kan derfor ikke anses å være oppfylt.

Konklusjon
Kommunens vedtak av 14.09.2021 i sak S21/1168 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Maien Bøllmo Sørensen	Skjæret 1	1390	Vollen
Tom Grønneberg Sørensen	Skjæret 1	1390	Vollen
LUNDE ARKITEKTUR	Sørengkaia 47	0194	OSLO

Fra: Øivind Lunde [lundearkitektur@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Maien Sørensen [mai-soe@online.no]; Jørgen Borge [Borge@dalan.no]
Sendt: 09.01.2023 18:19:28
Emne: Sak 22/3425 Skjæret 1 gbnr. 76/5 Opprettelse av ny grunneiendom
Vedlegg:

Plan og bygning
Asker kommune

Sak 22/3425 Skjæret 1 gbnr. 76/5 Opprettelse av ny grunneiendom.

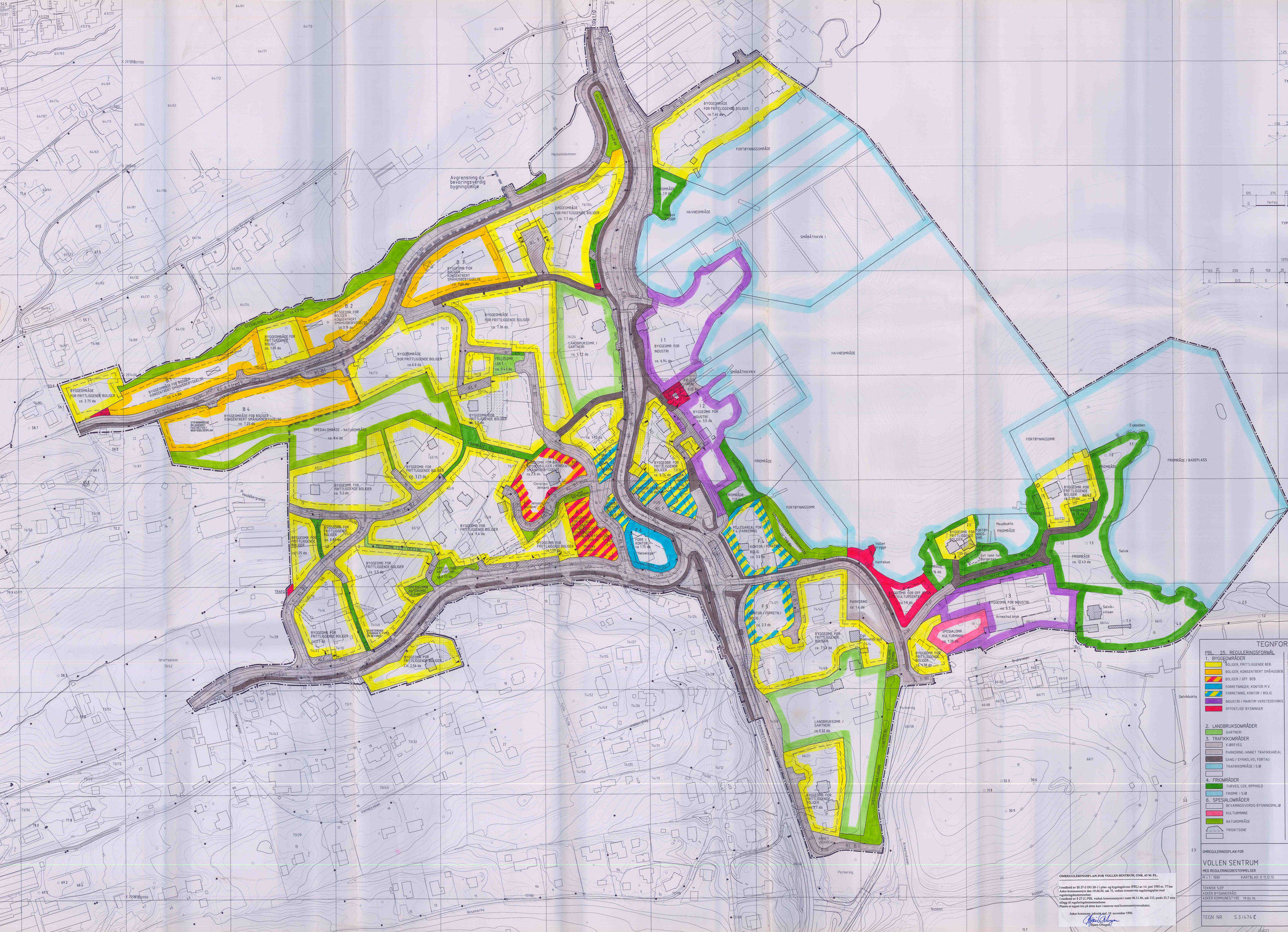
Søknaden ble sendt inn av oss 24.09.2022. I kvitteringsbrevet fra kommunen datert 12.10,.2022 ble det bekreftet at saksbehandlingstiden er 12 uker fra komplett søknad foreligger. Vi er nå mer enn 3 måneder etter søknaden ble innlevert. I denne saken er det videre ikke usikkert om søknaden er komplett, i og med at det er det samme materialet som er sendt inn denne gangen som ble sendt inn tidligere, og saken var da komplett til behandling. Den eneste endringen fra tidligere er at kommunen nå må gi en delingstillatelse på bakgrunn av de vedtak som er gjort hos Statsforvalteren/Siviliombudsmannen og som nå er nedfelt i kommunenes egen interne retningslinje for delesøknader med de tegnforklaringer og kartutforming som planen som gjelder denne eiendommen har..

Vi anmoder om en rask tilbakemelding på status og beskjed om når vi kan forvente at det foreligger en delingstillatelse, da dette er svært viktig slik at tiltakshaver kan få gjennomført kartforretning og prosjektert egen universelt tilrettelagt bolig, og at det deretter kan skje det generasjonsskifte av bygningsmasse som skal finne sted og som allerede er kraftig utsatt/forsinket grunnet kommunens feilaktige søknadsvurdering tidligere.

MVH

Lunde Arkitektur

v/ Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 Oslo
Foretak: 955 126 955 MVA
Tlf. 94 13 21 77
lundeark@gmail.com


Avgrensning av bevaringsverdig bygningsmiljø
B 1
BYGGEOMR FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
ca 2.4 da
B 2
BYGGEOMR FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
ca 3.19 da
B 3
BYGGEOMR FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
ca 3.64 da
B 4
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
ca 7.25 da
BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 2.75 da
BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 1.76 da
BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 6.0 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 7.36 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 3.23 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 5.2 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 0.83 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 5.5 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 3.7 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 2.56 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 9.4 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 7.66 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 7.7 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 3.76 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 2.75 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 2.75 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 3.37 da
BYGGEOMR FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER
ca 1.38 da
I 1
BYGGEOMR FOR INDUSTRI
ca 6.94 da
I 2
BYGGEOMR FOR INDUSTRI
ca 3.5 da
I 3
BYGGEOMR FOR INDUSTRI
ca 8.3 da
Arnestad bruk
F 1
FORR. / KONTOR
ca 1.75 da
"Helsesenter"
F 4
KONTOR / FORRETN. BOLIG
ca 3.8 da
F 5
KONTOR / FORRETN./ BOLIG
ca 2.3 da
FELLESAREAL FOR P.PLASSER
FELLESOMR LEK 1
ca 0.43 da
FELLESOMR LEK 2
ca 0.25 da
LANDBRUKSOMR / GARTNERI
ca 5.72 da
LANDBRUKSOMR / GARTNERI
ca 9.32 da
SPESIALOMRÅDE - NATUROMR
ca 0.9 da
SPESIALOMRÅDE - NATUROMR
ca 14.6 da
SPESIALOMR KULTURMINNE
ca 1.38 da
SPESIALOMR BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ
ca 19 da
FRIOMRÅDE
ca 1.16 da
FRIOMRÅDE
ca 12.43 da
FRIOMRÅDE
ca 0.25 da
FRIOMRÅDE / BADEPLASS
FORTØYNINGSOMR
HAVNEOMRÅDE
SMÅBÅTHAVN I
SMÅBÅTHAVN II
PARKERING
ca 1.4 da
Parkering
Parkering
Parkering

158k
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.
Punkt 21.7 i disse bestemmelsene vedtatt av kommunestyret 06.11.96 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Aker kommune, teknisk sjef, 19. november 1996
Bjørn Orhagen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMREGULERINGSPLAN FOR VOLLEN SENTRUM

ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 26.05.95, SIST REVIDERT TEKNISK SJEF 16.08.96
Rettet Asker bygningsråd 11.05.99.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området er regulert til:

Byggeområder	-	Boligformål, frittliggende bebyggelse
		" konsentrert småhusbebyggelse
		Forretnings-/kontorformål
		Industri-/maritimt verkstedformål
		Offentlig formål, trygdeboliger
		" kystkultursenter
Landbruksområder	-	Gartneri
Trafikkområder	-	Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei
		Offentlig havneområde/småbåthavn/fortøyningsområde
Friområde		
Friområder i sjøen		
Spesialområder	-	Verneverdig bygningsmiljø
		Kulturminner
		Naturområde
		Kommunaltekniske anlegg (trafo)
Fellesområder	-	Felles adkomst
		Felles lek

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder hele planområdet.

§ 2. Område for frittliggende boliger

2.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med èn hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA=17% av tomtens nettoareal
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m^2, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

2.2 Bebyggelsen kan være i inntil 2 fulle etasjer.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser.

2.4 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel. Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.
Vinduer skal være inndelt med sprosser.
Balkonger, verandaer og terrasser skal gis en diskré utforming. Balkonger og verandaer skal ikke følge hele fasadelenden.

2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
Nærmeste nabobebyggelse skal om nødvendig vises på situasjonskart og fasadeoppriss.

2.6 Det kan på hver boligeiendom som grenser til felles sjøområde bare anlegges èn brygge, vinkelrett på strandlinjen og med en bredde på inntil 2 meter og med en lengde på inntil 10 m. Brygger skal bygges av naturstein eller tre.
Badehus kan tillates i tilknytning til brygge. Maks. BYA=20m^2, gesimshøyden skal være maks. 2,5 m over brygge. Bebyggelsen skal ha saltak, mønet skal følge bryggens lengderetning og takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Badhuset skal ha hvitmalt, stående trepanel.
Innenfor strandområdet tillates ikke utvendig lagring, med unntak av småbåter.

2.7 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt A1 og A2, TU=45%.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt B1, B2, B3, B4 og B5, TU=30%.

Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Eksisterende bebyggelse medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres som nærmere angitt med kotehøyder på plankartet. Bolighusenes gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra overkant gulv i 1. etg.

3.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takoppbygg/arker kan tillates.
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

3.4 Bebyggelsen i felt B1, B2 og B4 skal ha stående trepanel som holdes i dempet farge. Alle tak skal tekkes med teglstein, evt. betongstein. Det skal ikke benyttes glasert takstein.

3.5 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
Gjennom felt B4 skal det sikres og opparbeides en stitrasé som forbinder det gamle veifaret over Heslebergtoppen med Strandengveien.

3.6 For områdene A1 og A2 gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 4. Område for forretninger, kontorer og boliger.

4.1 Feltene F1, F2 og F3 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg. Det tillates ingen økning bygningsvolumet.

4.2 Feltene F4 og F5 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=30%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.3 Felt F6 kan bebygges med forretnings-/ kontorbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=32%.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

4.5 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

4.6 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel.
Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel.
Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.

4.7 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene F4 og F5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

4.8 Ved utbygging skal min. 30% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

4.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 5. Område for industri.

5.1 Feltene I1 og I2 kan bebygges med maritimt tilknyttet verkstedbebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I1, TU=45%.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I2, TU=30%.
Felt I3 kan bebygges med industribebyggelse og tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I3, TU=45%.

5.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.
Utvendig båtopplag tillates i felt I1 og I2.

5.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

5.4 Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

5.5 Bebyggelsen i felt I1 og I2 skal ha rødmalt eller gulmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein
Bebyggelsen i felt I3 skal ha en diskret fargesetting og materialbruk, slik at bebyggelsen tilpasses landskap og vegetasjon.

5.6 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for område I2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

5.7 Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 1 skal ligge innenfor felt I1. Likeså skal større biler til felt I2 kunne benytte anvist område i felt I1 til manøvrering.
Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 2 skal ligge innenfor felt I2.

5.8 Ved utbygging i felt I1 og I2 skal min. 15% av tomtens nettoareal, i felt I3 skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

5.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 6. Område for offentlige bygninger (trygdeboliger).

6.1 Område A1 og A2 kan nyttes til offentlig område (trygdeboliger) som særskilt angitt på plankartet. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3 i sin helhet for område A1 og A2.

§ 7. Område for offentlige bygninger (kystkultursenter).

7.1 Feltene K1 og K2 skal nyttes til offentlig formål/kystkultursenter.

7.2 Felt K2 kan bebygges med maks. tillatt bebygd areal, BYA=20% av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

7.3 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for felt K2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.
Ved utbygging skal min. 50% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Bryggeanlegg kan inngå i dette arealet.
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

7.4 Det skal etableres en allment tilgjengelig rampe for utsetting av småbåter i område K2.

7.5 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 8. Landbruksområde.

8.1 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruket

8.2 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

§ 9. Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei.

9.1 Slemmestadveien, samt tilliggende deler av Vollenveien og Arnestadveien, skal utformes med særskilte miljøprioriterte tiltak. De miljøprioriterte tiltak skal byggemeldes og godkjennes av bygningsrådet.

9.2 Vollenveien, Strandengveien, ny adkomstvei til Vollen Handelsted og parkerings-anlegget langs Arnestadveien skal beplantes som en del av vei-/parkeringsanlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding av vei-/parkeringsanlegget tar til.

9.3 Gang-/sykkelveien langs Vollenbukta ved Høibak brygge samt arealet mellom bukta og Slemmestadveien skal opparbeides samlet.

Plan for anlegget skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding tar til.

§ 10. Havneområde.

10.1 Havneområde kan nyttes til led for alle typer fartøyer.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områder er ikke tillatt.
Dispensasjon fra denne bestemmelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11. Fortøyningsområde.

11.1 Området kan nyttes til bade-, brygge- og fortøyningsområde for de tilliggende eiendommer på land.

11.2 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

§ 12. Småbåthavn.

12.1 Område småbåthavn skal nyttes for fritidsbåter. Båtene skal fortøyes ved brygger forankret i land.
Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

12.2 Innenfor området merket I tillates det anlagt inntil 220 båtplasser, ekskl. 16 serviceplasser ved servicebygget.
Innenfor området merket II tillates det anlagt inntil 40 båtplasser.

Det skal til enhver tid være opparbeidet et antall biloppstillingsplasser i forholdet 0,3 biloppstillingsplasser pr. båtplass på det tilliggende industriområde, I1 og I2.

12.3 Båtbrygger skal ha maksimal bredde 3,0 m. Det skal legges vekt på bryggenes/anleggenes utforming.

12.4 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

§ 13. Friområde.

13.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde. Det kan tillates oppført bygg og anlegg som har tilknytning til bruken av området som friområde.
Før bygg-/anleggsarbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.

13.2 Borgersen-smia kan tillates flyttet til avsatt tomt ved Maud-bukta. Før arbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.

13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massesedeponering, er ikke tillatt.
Gamle veifar og stier, med tilliggende hekker og annen beplantning, skal søkes bevart.
Skjøtsel skal skje etter en særskilt plan godkjent av teknisk sjef.

§ 14. Friområde i sjøen.

14.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

§ 15. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

15.1 Hele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av områdene nord for ny Strandengvei, samt felt B4.

15.2 Området skal nyttes til bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser. Avvik fra regulert arealbruk kan kun tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensyn til de regulerte bygningers- og bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

15.3 De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1930).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende.
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.)

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

15.4 Så fremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, fargebruk og detaljering.

15.5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, såsom askekaller/tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge-/badeanlegg m.m. skal søkes bevart.

15.6 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

§ 16. Spesialområde/kulturminne.

16.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 17. Spesialområde/naturområde.

17.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 18. Felles adkomst.

18.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

18.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 19. Felles parkering.

§ 19.1 Området skal være knyttet til felt F4. Området kan nyttes til parkering.

§ 20. Felles lekeområde.

20.1 Området lek 1 skal nyttes til felles lekeareal for gbnr. 76/20 og de viste tomter som deles fra denne eiendom.

20.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

20.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

§ 21. Fellesbestemmelser.

21.1 Det skal avsettes egne lekearealer i felt B1, B2, B3 og B4.
Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m^2 opparbeidet lekeplass pr. bolig.

21.2 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

21.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tillates oppført, må det dokumenteres at de gjeldene grenser for tillatt innendørs støynivå kan bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

21.4 Antall garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens til gjeldene veinormaler. Dette krav kan det dispenseres fra der det kommer i konflikt med verneinteresser knyttet til bygningsmiljøet.

21.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

21.6 Innen avmerkede vernesoner (isolasjonsbelter) er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

21.7 Gang-/sykkelvei langs Vollenveien – fra adkomst til felt A2/F6 til Gisle skole samt fortau fra denne adkomstvei til Slemmestadveien – må være anlagt før det gis bygge- og deletillatelse til eiendommer som ligger vest for felt A2 og som har adkomst via Vollenveien.

§ 22. Bestemmelser om skilting og reklame.

22.1 Innen planområdet kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at bygningsrådet har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI.
Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom (PBL § 107).
Ved byggemelding av bygning skal fasadefelt avsatt for skilt anvises.

22.2 Innen planområdet må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. Det kan tillates frittstående reklameskilt som er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.

22.3 Innen planområdet må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

22.4 Lysreklame som kan være til sjenanse for boliger, blinkende lysreklame og dominerende lyskasser tillates ikke.

22.5 Skilt skal ha en maksimal høyde på 0,6 m.
Skilt må ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
Fasadeskilt skal stikke maks. 0,1 m ut fra veggliv.
Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 0,1 m.
Uthengsskilt og markiser skal ha fri høyde over fortau på min. 2,2 m og framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
Skiltbånd/fargebånd langs hele eller deler av fasade tillates ikke.
Fargebruken skal tilpasses omgivelsene. Tette skilt skal ha en diskre bakgrunnsfarge.

Bjørn Orhagen (sign.)

Fra: Øivind Lunde <lundearkitektur@gmail.com>

Sendt: 24. september 2022 15:00

Til: Postmottak Asker kommune

Kopi: Maien Sørensen; Jørgen Borge

Emne: Gbnr. 76/5 Skjæret 1 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom gjennom søknad om endring av plan og dispensasjon for plankrav hva gjelder støy

Vedlegg: 00 Saksredegjørelse.pdf; 01 Søknad om deling av grunneiendom.pdf; 02 Søknad om opprettelse av ny grunneiendom.pdf; 03 Situasjonsplan.pdf; 04Utomhusplan.pdf; 05 Prinsippforslag for ny bolig (planer og snitt).pdf; 06 Rapport (støy).pdf; 07 Uttalelse - tolkning av reguleringsplan - sporsmal om bindende tomtegrenser.pdf; 08 Presentasjon - sporsmal om bindende tomtegrenser - Sivilombudet.pdf; 09 Skjema nabovarsel.pdf; 10 Kvittering Nabovarsel.pdf; 11 Uttalelse fra Statens vegvesen.pdf; 12 Uttalelse fra Akershus fylkeskommune.pdf; 13 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.pdf

Plan og bygning

Asker kommune

Gbnr. 76/5 Skjæret 1 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom gjennom søknad om endring av plan og dispensasjon for plankrav hva gjelder støy.

Etter anbefaling fra administrasjonen fremmes delesaken på nytt.

Saken ble fremmet tidligere (sak 20/00025) men trukket grunnet administrasjonene negative innstilling i saksfremlegg til utvalg for plan og byggesaker. I ettertid har det vist seg at adminstrasjonen har saksbehandlet på feil grunnlag, noe som vises i vedtak fra Sivilombudsmannen, se vedlegg 07. Dette vedtaket er nå nedfelt i kommunens egen administrative praksis, se vedlegg 08.

Delesaken er varslet på nytt men ingen merknader er mottatt.

Vi understreker følgende:

- Det søkes dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens punkt 1.3 med tilhørende støyrapport. Se vedleggene som redegjør for dispensasjonssøknaden

- Eiendommen ligger i område regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse i reguleringsplan for Vollen sentrum, plan-id 158 K. Dermed gjelder ikke kommuneplanbestemmelser Kategori C. Kommunen har tidligere tatt feil i dette og bør ikke gjøre samme feil pånytt.

- Det er regulert byggegrense mot sjø, derfor bortfaller 100-metersgrensen som tema i vurdering av søknaden. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Ref. § 1.8 Regjeringen 08.03.2017.

<u>Her følger en liten oppsummering av kvilke konsekvenser Statsforvalterende vedtak har for vurdering av denne søknad om deling:</u>

Kommunedirektørens forslag til vedtak i sak 20/00025 til møtet 15.01.2020 lød slik:

1. Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke å være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.

2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr.76/5 som omsøkt avslås med hjemmel i plan-og bygningsloven §26-1.

Med bakgrunn i i Sivilombudsmannens opphevelse av flere delesaker i Asker har Asker kommune nettopp utarbeidet egen *«instruks»* til hvordan dette skal gjøres internt, se underliggende vedlegg 08. Dette medfører etter vår mening at denne søknaden som er gjenbruk av søknadsmaterialet fra sak 20/00025. Det vil si at kommunen må utarbeide et saksfremlegg som må legge ny instruks til grunn.

Kommunen skal med bakgrunn i instruksen vurdere følgende:

- Hva fremgår av reguleringsbestemmelsene?

Av reguleringsbestemmelsene fremgår ikke noe som indikerer bindende tomtegrenser. Tvert imot, åpner bestemmelsene i § 15.6 for fradeling forutsatt at det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

- Hva fremgår av tegnforklaringen til plankartet?

I tegnforklaringen vises til at eiendommer kan vises med tomtegrense. Dette er ikke gjort der området på ca. 7,66 da hvor Strøket 1-3 ligger.

- Hva fremgår konkret av plankartet?

Området som er vist i plankartet er angitt til ca. 7,66 da. Området vises med byggegrensen mot sjø og omkringliggende veier og viser ingen oppdeling. På tross av dette er området idag vist i grunnkartet med 3 boligtomter. Dette viser at reguleringskartet ikke kan benyttes til å hindre at området kan deles opp.

- Hvilke holdepunkter taler for at tomteinndelingen er bindende?Ingen holdepunkter taler for at tomtedelingen er bindende i og med at det ikke er vist noen tomtedeling. Men det er en kjensgjerning at området er delt i 3 boligtomter, samt at bestemmelsene motsetter seg ikke på noen måte tomtedeling, tvert i mot åpnes det for deling i § 15.6 så lenge det fremkommer en uttalelse fra fylkeskultursjefen i forkant av saksbehandlingen. Dette vil si at det er kommunen som skal behandle slik søknad etter at uttalelse er gitt.

Konklusjon:

Vi kan vanskelig konkludere med annet enn at Pkt. 1 i innstillingen til møtet i Utvalg for plan og byggesaker i opprinnelig sak var grunnleggende feil, noe som bekrefter at saksbehandlingen da var feil og søknadens innhold og forutsetninger ble ikke belyst tilfredsstillende av administrasjonen.

Søknaden er IKKE i strid med planens intensjon, tvert imot. Ikke noe sted er det tegn på at oppdeling i nye parseller kan hindres. Etter vår mening skal kommunen med bakgrunn i § 15.6 i bestemmelsene behandle søknader om deling. Kommunen kan ikke lenger hindre at eiendommen deles hvis tilstrekkelige faglige kvaliteter er tilstede. Endring av plan er ikke dispensajsonsavhengig.

Det er viktig for tiltakshaver at denne delesaken nå saksbehandles og gjennomføres så raskt som mulig. Man har her mistet svært mye tid og saken har blitt ytterligere problematisert i de byggesaker som er sendt kommunen etter at søknaden ble trukket på bakgrunn av et saksfremlegg til Utvalg for Plan- og byggesaker som skremte tiltakshaver. Men med grunnlag i Sivilkombudsmannens omgjøringsvedtak i sak Hofstadåsen 3a-5 må etter vår mening kommunens saksfremlegg omskrives og tillatelse for deling må gis. Det er ikke grunnlag for å problematisere dette lenger. Kommunen må derfor følge sin egen instruks og godkjenne delesaken uten at det blir nødvendig med ytterligere ressursbruk som aktivering av advokater etc.. Av

respekt for hjemmelshaverne setter vi vår lit til at kommunen rydder opp i forholdet så snart som mulig.

MVH

Lunde Arkitektur

v/ Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 Oslo
Foretak: 955 126 955 MVA
Tlf. 94 13 21 77
lundeark@gmail.com

Asker kommune

Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)

Gnr.	Bnr.	Adresse
Gnr. 76	Bnr. 5	Adresse skjæret 1, 1390 VOLLEN
Gnr.	Bnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☐ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☒ Ja ☐ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m²)

TOMT 1, BOLIGFORMÅL, CA. 2192.5 M2 VEIAREAL CA. 59 M2
TOMT 2, BOLIGFORMÅL, CA 963.5 M2

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg

☒ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☐ Avkjørselstillatelse gitt ☒ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

☒ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)	☐ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning
☒ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)	☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter
☒ Søknad om reguleringsendring/mindre reg. endring	☐ Fullmakt og/eller firmaattest
☐ Søknad om dispensasjon	☐ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler)
☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg	

9. Opplysninger

Se følgebrev

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn: TOM GRØNNEBERG SØRENSEN			
Adresse: SKJÆRET 1		Postnr.: 1390	Poststed: VOLLEN
Telefon: 91748388		E-post adresse: mai-soe@online.no	
Sted: Vollen	Dato: 13/6 19	Underskrift: Tom G. Sørensen	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
76	5	TOM G SØRENSEN	Tom G. Sørensen
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Postboks 353, 1372 ASKER eller post@asker.kommune.no

Asker Kommune
Planavdelingen
Postboks 353
1372 Asker

HARTMANN ARKITEKTER

Asker, 13.06.19

DELINGSSØKNAD MED REGULERINGSENDRING SKJÆRET 1, G/B NR. 76/ 5.

Tiltakshaver har nå ønske om å skille ut en tomt til eget bruk slik at det eksisterende huset kan overtas av egne barn. Eiendommen er 3216 m2 og regulert til frittliggende småhus. Eiendommen ligger i kategori C i kommuneplanens boligkart.

Reguleringsplan, datert 1995, rettet 1999
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med utnyttelse 17% BYA. Frittliggende garasje inntil 36 m2 regnes ikke med i tillatt utnyttelse. Bebyggelsen kan være inntil 2 fulle etasjer, gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,5 meter regnet fra ferdig planert terreng. Gesimshøyde på garasje må ikke på noe punkt overstige 2,5 meter fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 meter over ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med mellom 30 og 45 grader.

Kommuneplanen
Kategori C, boligområde, gesimshøyde på 5,5 meter ikke på noe punkt overstige 7 meter fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Det må gjøres en vurdering av reguleringsbestemmelse i forhold til kommuneplanbestemmelsene.

Ønsket deling / mindre reguleringsendring
Det søkes om å opprette en ny grunneiendom for enebolig og det søkes om mindre reguleringsendring for en ny tomt. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen pkt 1.3. krav om reguleringsplan i støyutsatte områder. Søknaden gjelder tomt for kun en bolig og foreløpig støyrapport viser at alle støykrav kan tilfredsstilles. Tomten vil legges vest for eksiterende bebyggelse. Tomteareal er totalt 3216m2 - vegareal 59m2 = nettotomt ca. 3157m2. Forslag til deling:

Tomt 1 ca. 2192 m2

Hovedhus ca.	172 m2
Sidebygning ca.	57 m2
Uthus ca.	20 m2
= BYA	250 m2, utnyttelse ca. 11,5%
+ Garasje ca.	36 m2

Tomt 2 ca. 963,3 m2

Ny bolig ca.	125 m2
= BYA	125 m2, utnyttelse ca. 13%
+ garasje	36 m2

Adkomst

Det søkes om ny adkomst fra offentlig kommunal vei. Frisiktkrav kan ivaretas. Plassering av avkjørsel er under utarbeiding av søknaden trukket lengre fra Slemmestadveien etter tilbakemelding fra Samferdsel i Asker kommune. Det er en fordel å ikke legge utkjøringen helt i tomtegrensen for å lette snumulighet på egen tomt.

Støy

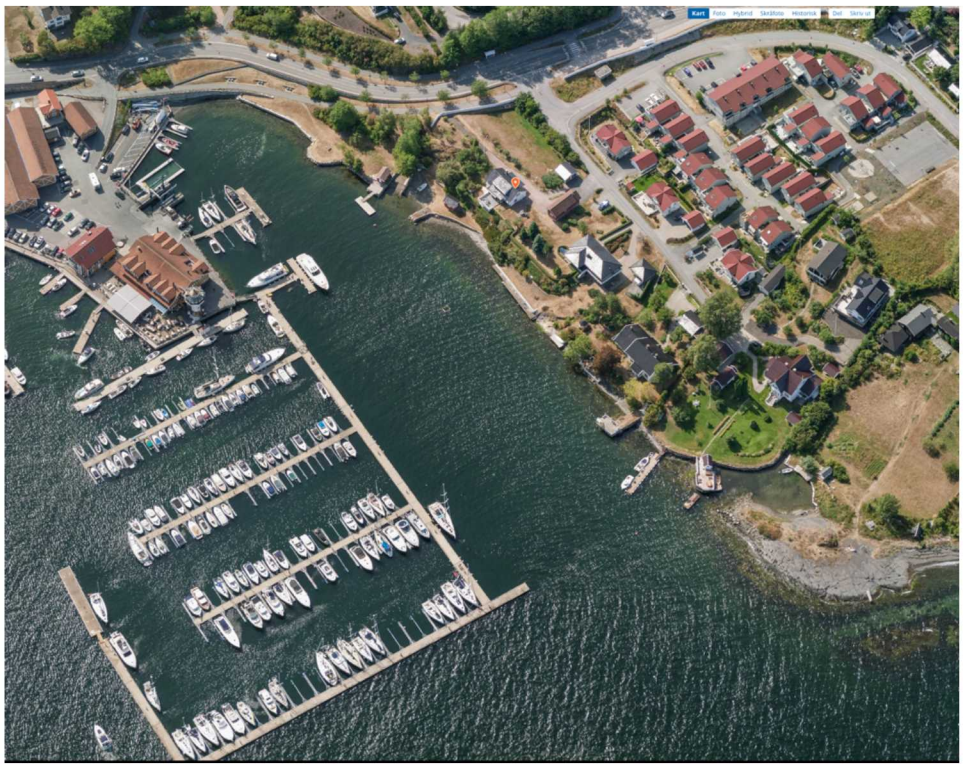
I hht. kommuneplanen er det retningslinje T-1442:2016 som gjelder. Det betyr at støy på uteareal og på fasade må være tilfredsstillende. Støyrapport følger søknaden. Rapporten konkluderer med at krav til støynivå kan tilfredsstilles både på uteareal og på vinduer på fasader. Illustrasjonsplanen viser at det er tilstrekkelig uteareal (over 200 m2) som tilfredsstiller kravene til støynivå for uteoppholds-areal. Støynivå ved fasade: Det skal beregnes både Lden og L5AF. Lden er ekvivalent støynivå over døgnet (gjelder for alle oppholdsrom) mens L5AF er maksimalt støynivå på natt som gjelder kun for soverom. Alle oppholdsrom må ha minst ett vindu der støynivå utenfor er tilfredsstilt. Det betyr at man kan benytte fasadene med hvit farge for å plassere soverom og stue. Minst en av vinduene i rommet må plasseres i fasaden med tilfredsstillende støynivå. Det vedlegges en prinsipiell plantegning som viser at en ny bolig kan prosjekteres slik at støykravene vil tilfredsstilles.

Vann og avløp

Det ligger offentlig vann og avløp på tomten som ny bolig kan knyttes til. Vannledningen tenkes lagt om rundt ny garasje. Dette vil avklares i forbindelse med byggesak.

Bygningsmiljø langs sjøen

Tomten er regulert til bolig og det er angitt byggegrense på tomten som ny bebyggelse vil ligge innenfor. Det er derfor vurdert at det er egnet for ny bebyggelse med en slik plassering. Ny bolig vil følge opp eksisterende bebyggelsesstruktur hvor frittliggende boliger ligger i en rekke med grønne hager mellom. Tomten ligger i overgangen mellom åpen villabebyggelse og veiareal.



Som man ser på skråfotoet ligger tomten innerst i bukten og sett fra sjøen vil den derfor ligge tilbaketrukket innenfor odden mot nord og båthavnen mot syd, og ny bolig vil få liten betydning for opplevelsen av området sett fra fjorden.

På fotoet under ser man at ny bolig vil ligge innenfor og på linje med eksisterende bolig, bak vegetasjon, båthus og badehus. En ny bolig vil ikke ha noen innvirkning på offentlighetens tilgang til sjøen eller virke privatiserende ettersom dette er opparbeidet hage idag og ikke tilgjengelig.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt noen merknader i saken. Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig opplyst, vennligst ta kontakt dersom dere har spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen

Vibeke Falch
Sivilarkitekt
Hartmann Arkitekter AS

Vedlegg:
Situasjonskart
Enkel illustrasjonsplan
Skjematiske plantegninger som grunnlag for støyrapport
Søknadsskjema for deling
Gjenpart av nabovarsling
Støyrapport

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf.§ 21-7 annet ledd, oppfylles ikke.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Asker	76	5	Skjæret 1, 1390 VOLLEN

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Anleggstype	Bygningstypekode
Søknad uten ansvarsrett	Grunneiendom	X Bolig	andre	111

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Tom G. Sørensen	Skjæret 1, 1390 VOLLEN	92868116	vibeke@hartark.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom utskilt fra Skjæret 1, gnr. 76/ bnr. 5.
Det søkes om mindre reg. endr. fra reguleringsplan for å regulere inn nye tomtegrenser. Gnr. 76/ bnr. 5 er en romslig eiendom på over 3 mål. Tomt 1 vil bli ca. 2192 m2 og Tomt 2 ca. 963 m2. Tomten som ønskes utskilt ligger mellom eksisterende bebyggelse og Slemmestadveien og vil ikke øke eksponering av bebyggelse mot sjøen. Utbygging vil bidra til å fortette Vollen som nærsenterområde og videreføre eksisterende bebyggelssestruktur. Ny bolig kan oppføres innenfor regulert utnyttelse og byggegrenser.

Det søkes om disp fra kom.pl. pkt 1.3. krav om reguleringsplan i støyutsatte områder. Søknaden gjelder tomt for en bolig og foreløpig støyrapport viser at alle støykrav kan tilfredsstilles.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 1.3. krav om reguleringsplan i støyutsatte områder. Søknaden gjelder kun tomt for en bolig og foreløpig støyrapport viser at alle støykrav kan tilfredsstilles.Det er ikke hensiktsmessig eller ressursforsvaaende å gjennomføre en reguleringsplanprosess for å avklare dette forholdet.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsbestemmelser til omreguleringsplan for Vollen sentrum

Reguleringsformål
bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	17%

Andre relevante krav
kommuneplan

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	0,00 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m²
= Beregnet tomteareal	0,00 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,00 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	0,00 m²
+ Parkeringsareal	0,00 m²
= Sum areal	0,00 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	0,00

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.
Minste avstand til nabogrense ,00 m
Minste avstand til annen bygning ,00 m
Minste avstand til midten av vei ,00 m

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ny/endret adkomst.
Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Avkjørselstillatelse er IKKE gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	kvittering	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	utomhusplan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	plantegninger prinsipp	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F		Vedlagt søknaden
Redegjørelse - estetikk	F	Følgebrev	Vedlagt søknaden

Annet	Q	Støyrapport	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Skjema delingssøknad	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato_____

Signatur_____

Gjenta med blokkbokstaver

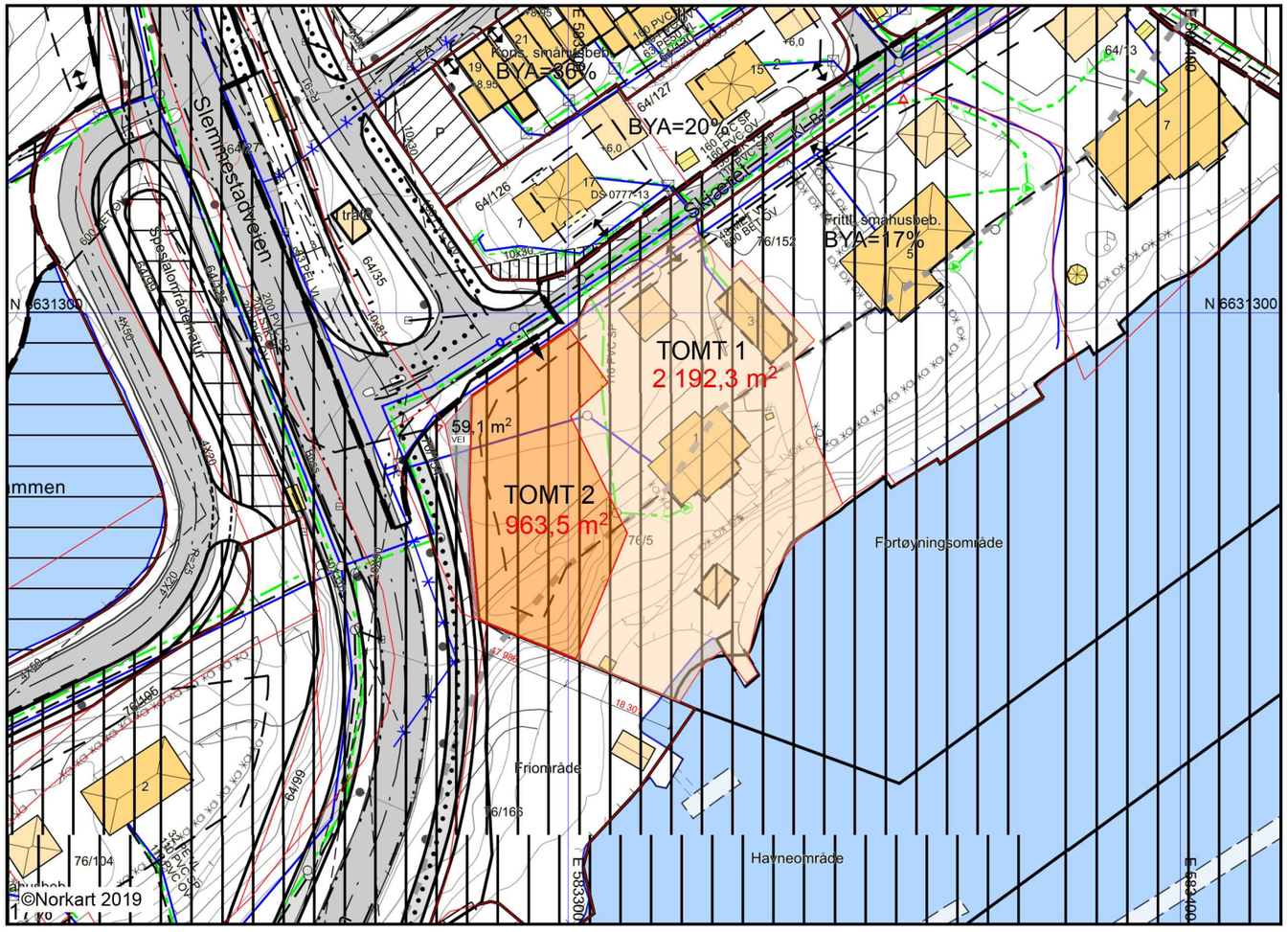
Situasjonskart

Asker

Eiendom:
76/5

Dato:
27.02.2019

Målestokk:
1:1000



N

UTM-32

HARTMANN ARKITEKTER AS

Knud Askersvei 28 a
1383 Asker

Tlf: 66 90 00 69 - www.hartark.no - post@hartark.no - #hartark

Tiltakshaver
Tom G. Sørensen

Skjæret 1 Vollen 1390

Prosjekt
Skjæret 1

Prosjektnr.
1909

Gnr/Bnr/Festenr.
Gnr.76 Bnr. 5

Prosjektbeskrivelse
Deling

Diagram/ Lokaliseringsfigur

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

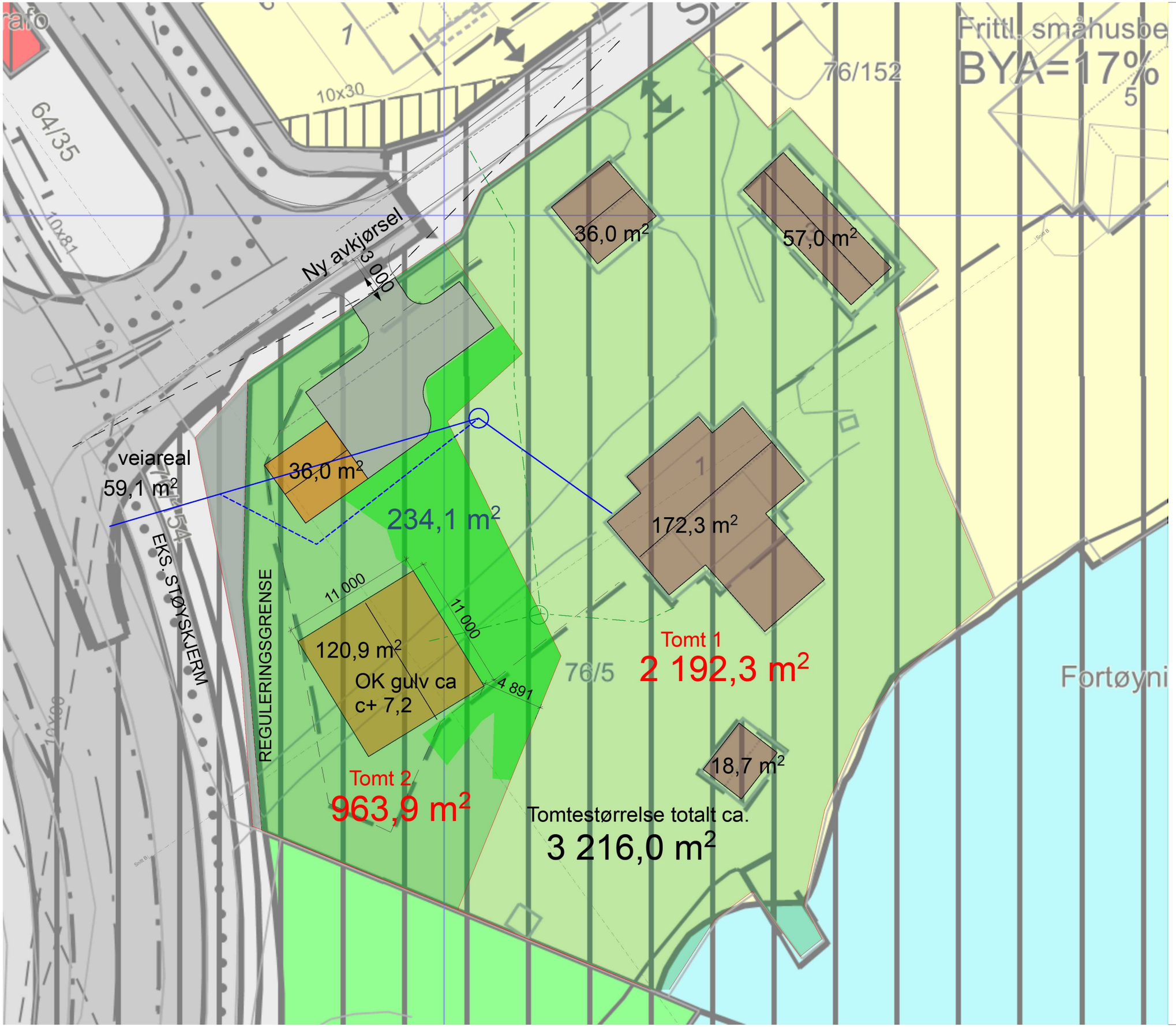
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
01.04.19

22.05.2019

Type tegning:		Målestokk	A3=100%
Situasjonsplan		1:1000	
Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A 7 10-01	### #	VF	NH



HARTMANN ARKITEKTER AS

Knud Askersvei 28 a
1383 Asker

Tlf: 66 90 00 69 - www.hartark.no - post@hartark.no - #hartark

Tiltakshaver
Tom G. Sørensen

Skjæret 1 Vollen 1390

Prosjekt
Skjæret 1

Prosjektnr.
1909

Gnr/Bnr/Festenr.
Gnr.76 Bnr. 5

Prosjektbeskrivelse
Deling

Diagram/ Lokaliseringsfigur

ILLUSTRASJONSPLAN

Viser mulig plassering av ny bolig og garasje på ny tomt

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase

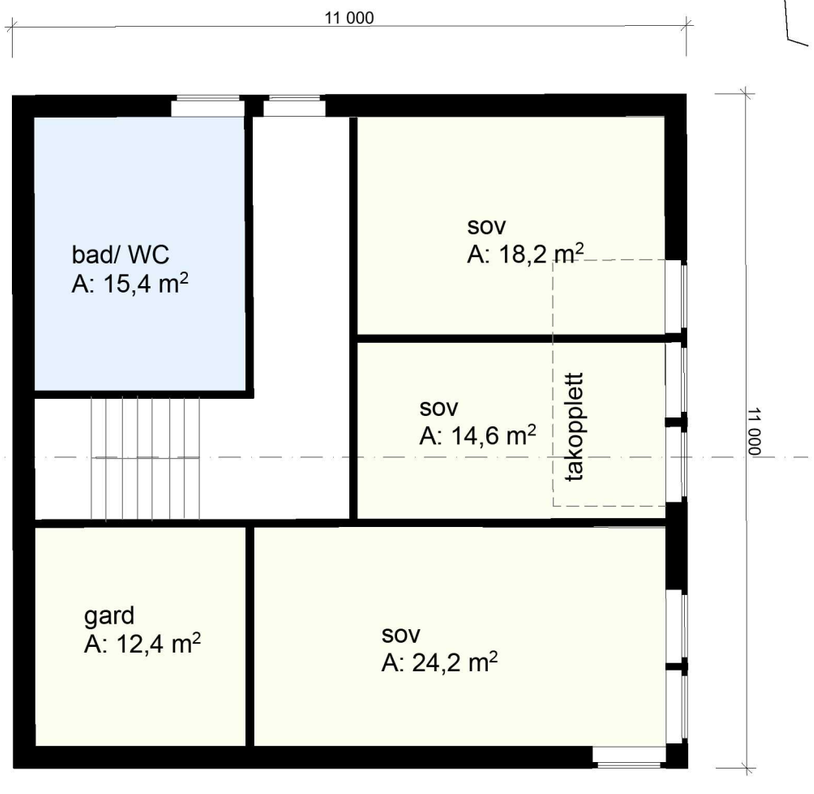
Dato opprettet
01.04.19

22.05.2019

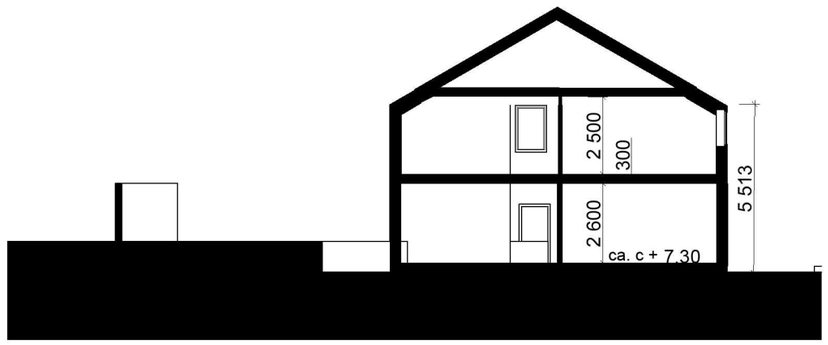
Type tegning:	Målestokk	A3=100%
Utomhusplan	1:300	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A 7 10-02	### #	VF	NH

Prinsipp-plan 1 etg.
1:100



Prinsipp-plan 2 etg.
1:100



Snitt 1:200

HARTMANN ARKITEKTER AS

Knud Askersvei 28 a
1383 Asker

Tlf: 66 90 00 69 - www.hartark.no - post@hartark.no - #hartark

Tiltakshaver
Tom G. Sørensen

Skjæret 1 Vollen 1390

Prosjekt
Skjæret 1

Prosjektnr.
1909

Gnr/Bnr/Festenr.
Gnr.76 Bnr. 5

Prosjektbeskrivelse
Deling

Diagram/ Lokaliseringsfigur

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

07.06.19

Dato opprettet
01.04.19

Type tegning:	Målestokk	A3=100%
Plan 1. og 2. og snitt	1:100, 1:200	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A 3 20-01	### #		

BREKKE STRAND

RAPPORT

Skjæret 1

Utendørs støy utredning

Kunde: Marien Sørensen

Sammendrag:

Det er beregnet støy fra veitrafikk i Skjæret 1, Vollen, Asker kommune. Resultater fra beregninger viser følgende:

- Krav til støynivå på utearealet kan tilfredsstilles ved å legge utendørs oppholdsareal i området med $L_{den} \leq 55$ dB mot nord og øst
- Alle oppholdsrom har tilgang til minst ett vindu der utendørs støynivå er Lden ≤ 55 dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB. Krav til fasadenivå er oppfylt.
- Krav gitt i Asker Kommuneplan for utendørs støy er oppfylt.

Oppdragsnr:	5109500
Rapportnr:	AKU - 01
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	11. juni 2019
Oppdragsansvarlig:	Teresa F. Espejo
Utarbeidet av:	Teresa F. Espejo
Kontrollert av:	Sigmund Olafsen

Rev. Nr:	Utarbeidet Navn:	Dato (Egenkontroll)	Kontrollert Navn	Dato	Kommentar
0	TFE	11.06.2019	SO	11.06.2019	Dokument opprettet

IT arkiv: AKU01 R1906 Skjæret 1 - Utredning av utendørs støy.docx

Innhold:

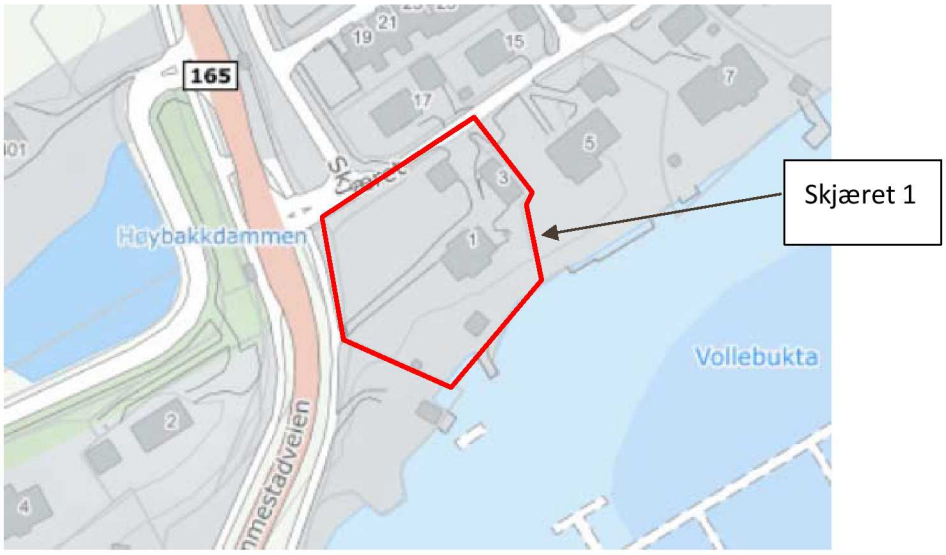
1 Bakgrunn 3
2 Situasjonsbeskrivelse 3
3 Grenseverdier 4
3.1 Overordnede planer 4
3.2 Retningslinje T-1442/2016 4
3.2.1 Grenseverdier 4
3.2.2 Støysoner 5
4 Resultat av støyberegninger 5
4.1 Støysonekart 5
4.2 Støynivå ved fasade 5
4.3 Støynivå på utendørs oppholdsareal 5
5 Oppsummering 6
Vedlegg 1: Utdrag fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 7
Vedlegg 2: Beregningsmetode 9
Vedlegg 3: Støysonekart 10
Vedlegg 4: Støynivå ved fasade 11
Vedlegg 5: Støy på utendørs oppholdsareal 13

1 Bakgrunn

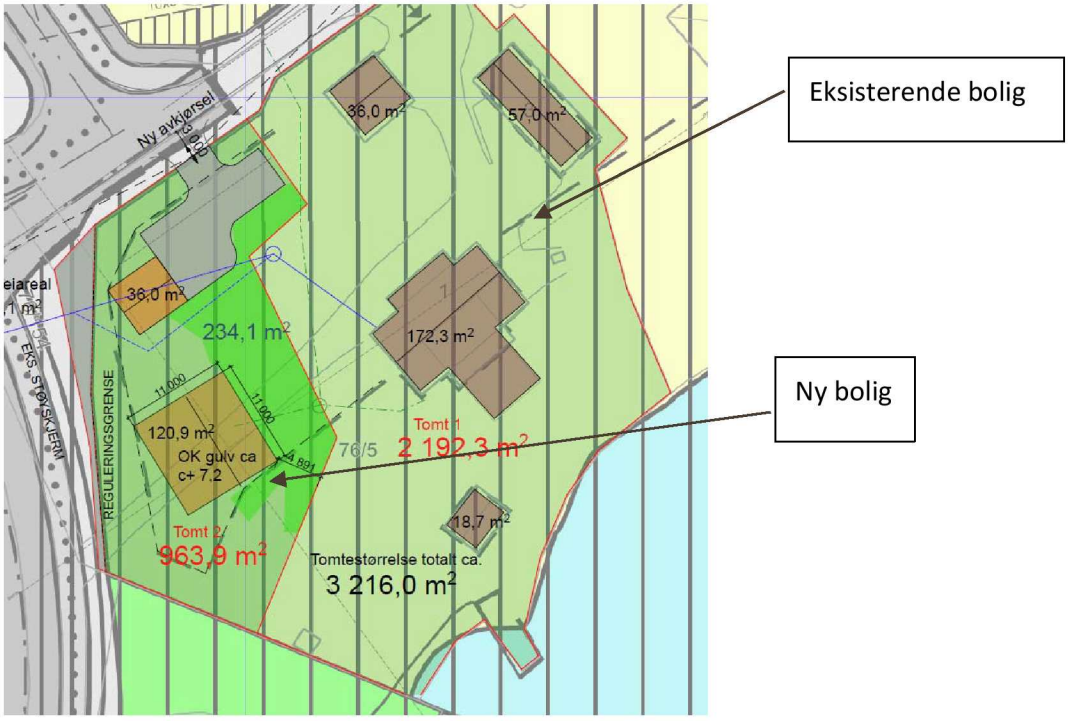
Brekke & Strand Akustikk AS har på oppdrag fra Marien Sørensen utført en støyutredning for Skjæret 1. Formålet er å dokumentere støysituasjonen for uteareal og ved fasade i forbindelse med søknad om tomtedeling.

2 Situasjonsbeskrivelse

Det er planlagt å bygge en enebolig i Skjæret 1, Vollen i Asker kommune. Eksisterende tomt skal deles i to og det skal bygges ny enebolig mot Slemmestadveien. Planlagt bolig består av to etasjer med uteareal mot nord. Figur 1 viser kart over området. Figur 2 viser situasjonsplan.



Figur 1: Kart over området



Figur 2: Situasjonsplan.

3 Grenseverdier

3.1 Overordnede planer

Kommune plan for Asker 2018-2030 er gjeldende. I følge kommuneplanen skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Følgende punkter er viktig angående støy i kommuneplanen:

15.2. **Etablering av boenhet i nåværende boligområder**

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. **Krav til støyfaglig utredning**

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. **Rød støysone**

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon[1] tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy(for rom med støyfølsom bruk[1]) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

3.2 Retningslinje T-1442/2016

3.2.1 Grenseverdier

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/2016 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i Tabell 1 oppfylles. Mer utfyllende gjennomgang av T-1442 er gitt i vedlegg 1.

Tabell 1:Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07**
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

3.2.2 Støysoner

I retningslinje T-1442 opereres det med to typer støysoner for vurdering av arealbruk på overordnet nivå:
Rød sone regnes vanligvis som uegnet til støyfølsomme bruksformål.
Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nærmere beskrivelser av støysoner og anbefalinger og unntak fra anbefalingene (avvik) er gitt i vedlegg 1.

4 Resultat av støyberegninger

Beskrivelse av beregningsmetode, og beregningsforutsetninger er vist i vedlegg 2.

4.1 Støysonekart

Det er beregnet støysonekart i 4 meters høyde for å dokumentere i hvilken støysone tomten ligger i. Vedlegg 3 viser støysonekart. Tomta ligger i gul og rød sone i henhold til retningslinje T-1442:2016.

4.2 Støynivå ved fasade

Det er beregnet både ekvivalent støynivå L_{den} og maksimaltstøynivå L_{5AF} for hver etasje. Krav til maksimaltstøynivå gjelder kun for soverom på natt. Resultater er vist i vedlegg 4. Resultater er vist på plantegninger fått den 07.06.2019.

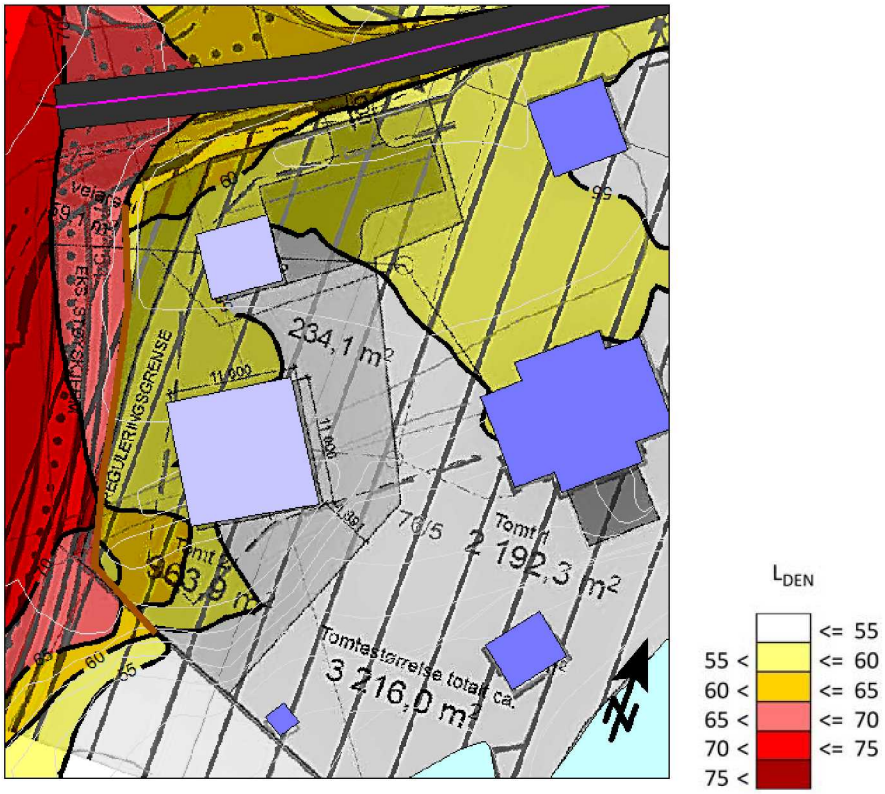
Fasadene mot nordøst får tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442:2016. Resten av fasadene for overskridelse. Oppholdsrom er tegneg slik at minst en fasade ligger mot stille side.

Alle rom med støyfolsømt bruskformål får minimum ett vindu som kan åpnes mot stille side: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.

4.3 Støynivå på utendørs oppholdsareal

Støynivå beregnet på utendørs oppholdsareal er beregnet i en høyde på 1,5 meter over bakken. Resultater er vist i vedlegg 5 og i figuren nedenfor over situasjonskartet.

Delen av tomten mot nord og øst får støynivå som tilfredsstiller kravet gitt i T-1442, $L_{den} \leq 55$ dB.



Figur 3: Støy på uteareal beregnet i 1,5 meter over terreng. Frittfeltverdi.

5 Oppsummering

Det er beregnet støy fra veitrafikk i Skjæret 1. Resultater fra beregninger viser følgende:

- Krav til tilfredsstillende støynivå på utearealet kan tilfredsstiller ved å legge utendørs oppholdsareal i området med $L_{den} \leq 55$ dB mot nord og øst
- Alle oppholdsrom har tilgang til minst ett vindu der utendørs støynivå er Lden ≤ 55 dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB. Krv til fasadenivå er oppfylt.
- Krav gitt i Asker Kommuneplan for utendørs støy er oppfylt.
- Støynivå innendørs må tilfredsstille kravene gitt i byggeteknisk forskrift NS 8175 klasse C. Det må vurderes i en senere fase av prosjektet nødvendig krav til lydisolasjon i fasade og vinduer.

Vedlegg 1: Utdrag fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven.

Benevnelser for lydnivå:

L_{den} A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.

$L_{ekv,24}$ Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

L_{5AF} A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i Tabell 2 oppfylles.

Tabell 2 – Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07**
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt i T-1442:

- Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Beregningshøyden 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 pr. natt.

I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk. Grenseverdiene er gitt i Tabell 3.

Tabell 3 – Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, innfallende lydtrykknivå.

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

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i Tabell 1.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

Vedlegg 2: Beregningsmetode

Anvendt underlagsdokumentasjon er oppgitt i Tabell 4.

Tabell 4: Anvendt underlagsdokumentasjon.

Underlagsdokumentasjon	Kilde	Dato
Utomhusplan, plan- og fasadetegninger	Hartmann Arkitekter AS	Send epost 6-7.06.2019
Digitalt basiskart over området	Infoland	09.04.2019

Støyberegninger er gjort ved hjelp av programmet SoundPLAN versjon 8.0 i henhold til Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, Nor96.

Det er generelt benyttet myk mark i beregningene, med unntak av veier der det er benyttet hard mark.

Dersom det skal gjøres vesentlige terrenginngrep, eller dersom det i ettertid blir gjort endringer av bygningsmassen, vil de presenterte resultatene i denne rapporten være ugyldige og beregninger må oppdateres.

I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøy og hastighet. Iht. retningslinje T-1442 skal det gjøres beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy, enten av dagens trafikk eller en prognosesituasjon 10 – 20 år fram i tid, dersom dette har vesentlig betydning for støysituasjonen. Hensikten med bestemmelsen er å ta hensyn til at støynivået kan øke ved generell trafikkvekst.

Tabell 5 viser anvendte trafikkdata. Trafikktallene ÅDT er basert på trafikktall fra Statens Vegvesens vegdatabank NVDB. Trafikktall er fremskrevet til år 2034 med en trafikkvekst gitt i Nasjonal transportplan for Akershus fylke. Anvendt trafikkfordeling tilsvarer «*Gruppe 2: By og bynære område*» i veileder M-128. Det er benyttet skiltet hastighet i beregningene.

Tabell 5: Anvendte trafikktall.

Vei	ÅDT i NVDB	ÅDT 2033	Andel tunge kjøretøy	Hastighet
Slemmestadveien	12970	16087	7%	40 km/t
Strandengveien	300	428	6%	50 km/t
Skjæret	200	242	2%	50 km/t

Vedlegg 3: Støysonekart

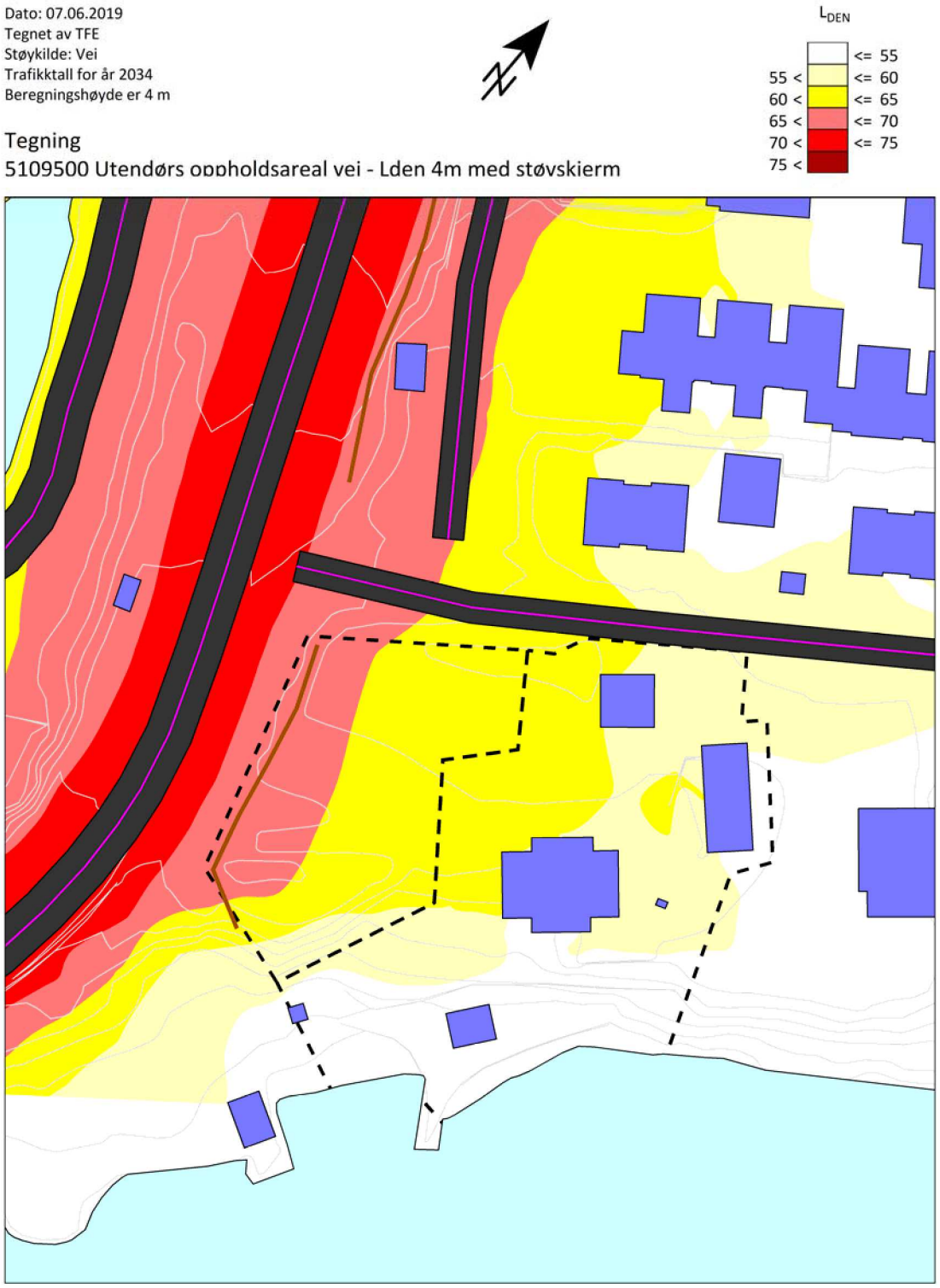
Støysonekart beregnet i 4 meters høyde. Beregnet år 2034. **Støy fra veitrafikk, L_{den}.**

Skjæret 1

Støysonekart

Dato: 07.06.2019
Tegnet av TFE
Støykilde: Vei
Trafikktall for år 2034
Beregningshøyde er 4 m

Tegning
5109500 Utendørs oppholdsareal vei - Lden 4m med støvskjerm



Vedlegg 4: Støynivå ved fasade

Ekvivalent støynivå L_{den} beregnet ved fasade. Beregnet år 2034. Frittfeltverdi. **Støy fra veitrafikk, L_{den}.**

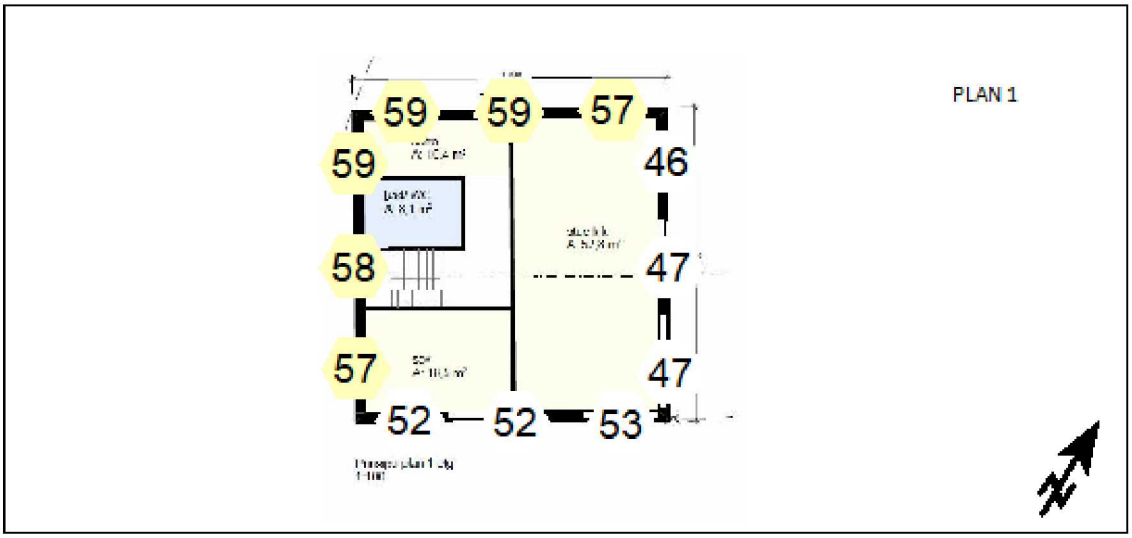
Skjæret 1

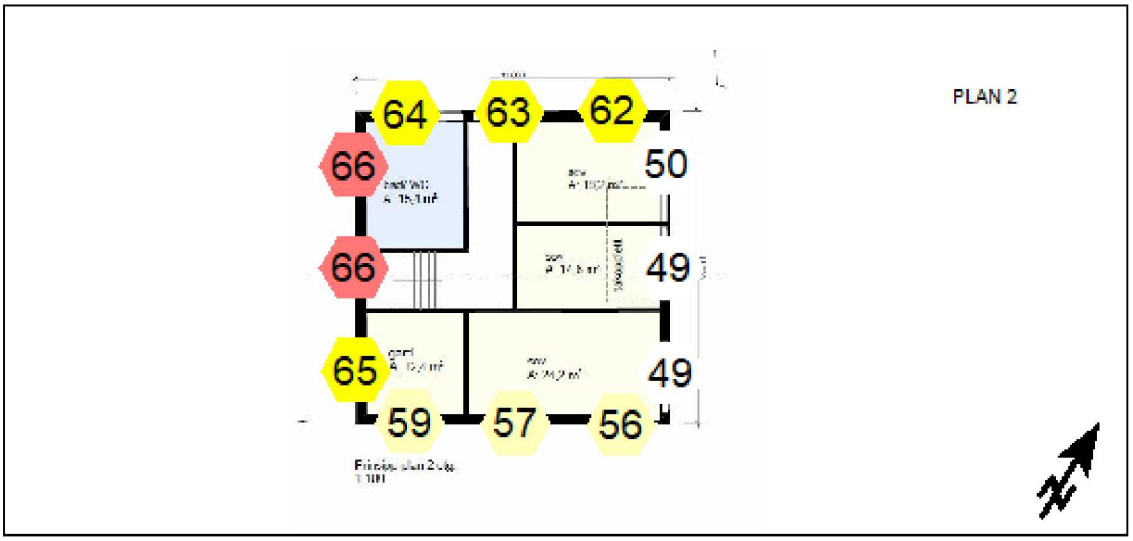
Dato: 07.06.2019
Tegnet av TFE
Støykilde: Vei
Trafikktall for år 2034
Beregningspunkt ved fasade

Tegning

L_{DEN}

	<=	55
55 <	<=	60
60 <	<=	65
65 <	<=	70
70 <	<=	75
75 <		





Maksimalt støynivå L_{5AF} beregnet ved fasade. Beregnet år 2034. Frittfeltverdi. **Støy fra veitrafikk, L_{5AF}.**

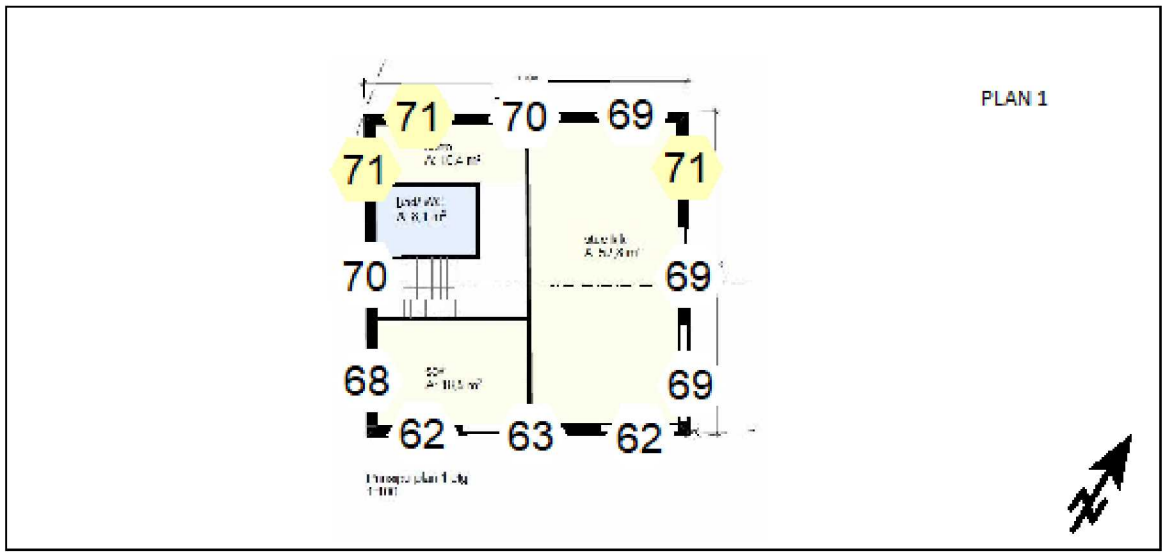
Skjæret 1

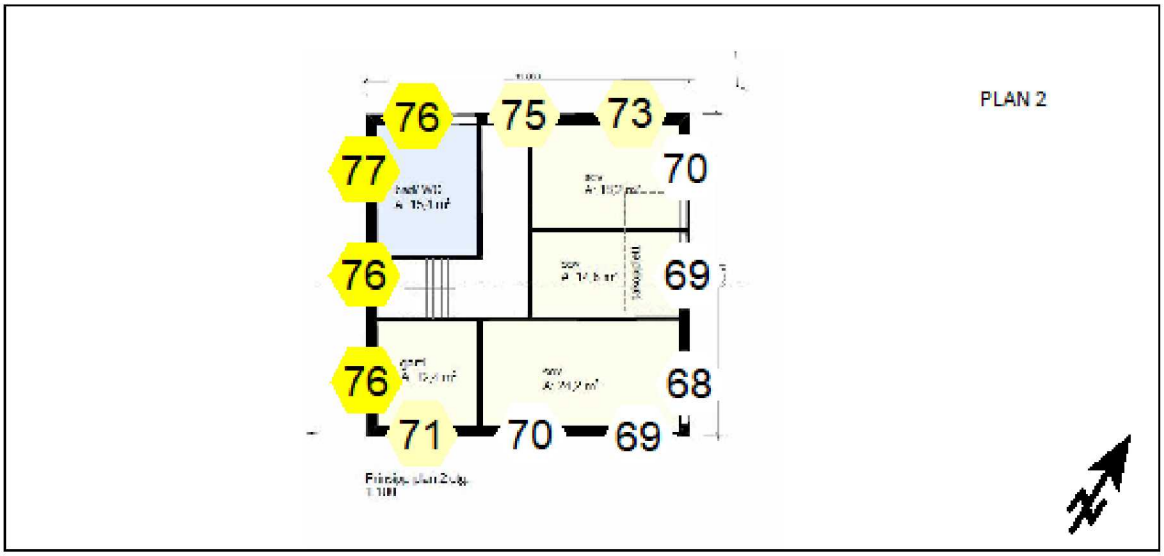
Dato: 11.06.2019
Tegnet av TFE
Støykilde: Vei
Trafikktall for år 2034
Beregningspunkt ved fasade

Tegning

L_{5AF}

		<= 70
70 <		<= 75
75 <		<= 80
80 <		<= 85
85 <		<= 90
90 <		





Vedlegg 5: Støy på utendørs oppholdsareal

Ekvivalent støynivå beregnet i 1,5 meters høyde. Beregnet år 2034. **Støy fra veitrafikk, L_{den}.**

Skjæret 1

Dato: 07.06.2019
Tegnet av TFE
Støykilde: Vei
Trafikktall for år 2034
Beregningshøyde er 1,5 m

Tegning
5109500 Utendørs oppholdsareal vei - Lden 1,5m

SIVILOMBUDET

Uttalelse

Sak: 2021/2112

Tolkning av reguleringsplan - spørsmål om bindende tomtegrenser

Saken gjelder tolkning av en reguleringsplan. Spørsmålet er om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om rettslig bindende tomtegrenser, slik at opprettelse av ny grunneiendom i planområdet er forbudt. Fylkesmannen i Oslo og Viken, nå Statsforvalteren i Oslo og Viken, opprettholdt Asker kommunes avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom av to eiendommer, og mente at tomtegrensene i plankartet var gjort rettslig bindende.

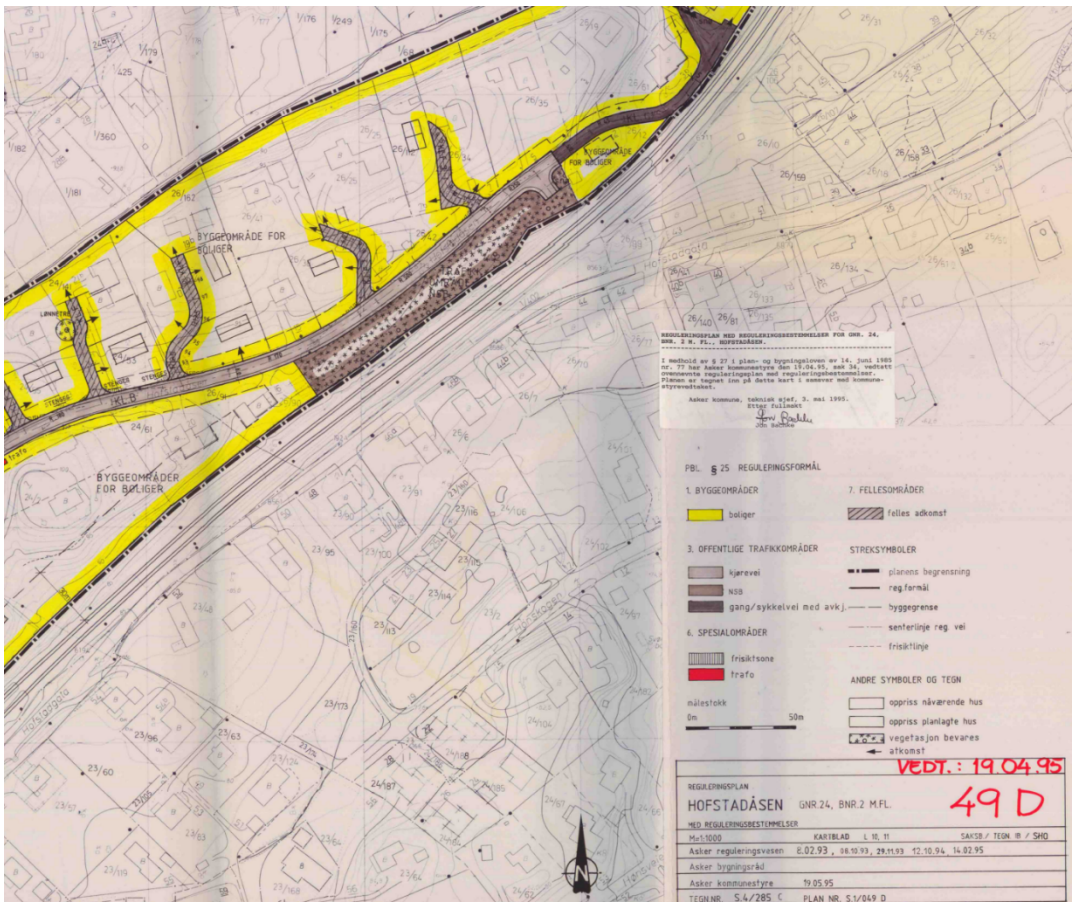
Ombudet er kommet til at reguleringsplanen ikke inneholder en bestemmelse om at de inntegnede tomtegrensene i plankartet er rettslig bindende. Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende tomtegrenser til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet. Kommunen og Statsforvalteren hadde derfor ikke hjemmel til å avslå søknaden om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelsen som var gitt.

Ombudet ber om at Statsforvalteren behandler saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder opprettelse av ny grunneiendom av gnr 26 bnr 19 og 35 i Asker kommune. Eiendommene er omfattet av Reguleringsplan for Hofstadåsen, gnr 24 bnr 2 m.fl., vedtatt 19. april 1995. Lunde Arkitektur søkte på vegne av tiltakshaveren om reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom for atkomstvei til eiendommene gnr 26 bnr 19 og 35 og for å tilrettelegge for en ny boligparsell. Søknaden innebar at disse to eiendommene skulle bli fem eiendommer.

Reguleringsplanen for Hofstadåsen består av et plankart og reguleringsbestemmelser. Plankartet inneholder blant annet inntegnede eksisterende og planlagte tomtegrenser og figurer som i tegnforklaringen er angitt som «oppriss planlagte hus» og «oppriss nåværende hus». De skriftlige bestemmelsene regulerer blant annet hensynssoner, utnyttelsesgrad, bygningsutforming og -plassering og støynivå.



Skjermdump fra deler av reguleringsplankartet med tegnforklaringer, slik det fremgår i dokumentene som Statsforvalteren har oversendt.

Asker kommune avslo søknaden i vedtak 10. februar 2020. Ansvarlig søker påklaget vedtaket. Fylkesmannen i Oslo og Viken (som videre omtales ved dagens tittel, Statsforvalteren i Oslo og Viken) opprettholdt avslaget i vedtak 26. oktober 2020. Statsforvalteren begrunnet avslaget med at de inntegnede tomtegrensene og husene i reguleringsplanen innebærer et forbud mot opprettelse av ny grunneiendom i planområdet. Videre kom Statsforvalteren til at vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens delingsforbud ikke var oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Advokat Jørgen Borge klaget til ombudet på vegne av tiltakshaveren. Han anførte at reguleringsplanen for eiendommene ikke inneholder et uttrykkelig delingsforbud, og at de inntegnede tomtegrensene ikke er nok til å kunne innfortolke et slikt forbud. Han anførte derfor at reguleringsplanen ikke gir hjemmel for å avslå søknaden om fradeling, og at vedtaket derfor er ugyldig.

Våre undersøkelser

Vi fant grunn til å undersøke saken nærmere. I undersøkelsesbrev 25. juni 2021 spurte vi Statsforvalteren om reguleringsplanen må forstås som å inneholde et delingsforbud for alle eiendommene i planområdet, og hva som var hjemmelen for et eventuelt delingsforbud. Vi ba om en redegjørelse for hvordan Statsforvalteren hadde vurdert legalitetsprinsippet og eventuelle andre rettskilder og tolkningsmomenter utover det som fremgikk av vedtaket. Vi spurte også om ordlyden «oppriss planlagte hus» i reguleringsplankartet utelukkende taler for at reguleringsplanen inneholder et delingsforbud. Avslutningsvis ba vi opplyst om det var gitt andre delingstillatelser i planområdet.

Statsforvalteren besvarte henvendelsen i brev 13. august 2021. De mente at planen inneholder et forbud mot deling der det ikke er vist spesifikke delingsmuligheter, og at de juridisk bindende tomtegrensene var fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven 1985 § 26 første og andre punktum. Statsforvalteren skrev at på bakgrunn av legalitetsprinsippet er de «svært bevisst med hensyn til vurdering av om en konkret plan kan sies å inneholde et slikt delingsforbud som kommunen legger til grunn». Statsforvalteren viste til en sak fra 2016, der Statsforvalteren kom til at en annen reguleringsplan ikke inneholdt tilstrekkelige holdepunkter for at planen inneholdt et delingsforbud.

Videre skrev Statsforvalteren at det alminnelige situasjonskartet som lå til grunn for plankartet, med eksisterende tomtegrenser med gårds- og bruksnummer, omriss av bygninger, eksisterende veier, høydekoter og så videre, er alminnelig kartinformasjon, som ikke uten videre får fremtidige forbudsvirkninger. Deretter viste de til Miljøverndepartementets uttalelse i Planjuss nr. 1/2012, hvor det fremgår at «det vil være mulig å gi også eksisterende tomtegrenser juridisk bindende virkning ved å inntegne disse på kartet». Statsforvalteren presiserte at spørsmålet om de inntegnede tomtegrensene er bindende i den konkrete saken, beror på en konkret og helhetlig vurdering av planen, hvor relevante momenter er plankartet med tegnforklaringer og symbolbruk, planbestemmelser, planens forarbeider og kommunens praksis.

Statsforvalteren viste deretter til at kommunen hadde inntegnet nye tomteinndelinger og avkjørsler for fremtidige tomter. Det var også tegnet inn omriss av bygninger, som i kartet var forklart med «oppriss planlagte hus». Statsforvalteren mente derfor at plankartet i seg selv gir en klar indikasjon på at tomtegrensene var ment som en rådighetsinnskrenkning.

Videre skrev Statsforvalteren at når reguleringsplanen har angitt hvilke tomter som kan deles, taler dette for at de tomtene som ikke har inntegnet nye tomtegrenser, avkjørsler og «oppriss planlagte hus» i utgangpunktet ikke kan deles, og at eventuelle avvikende oppdelinger dermed er betinget av at det kan gis dispensasjon eller at planen endres. Statsforvalteren mente også at dette taler for at Asker kommune ved vedtakelse av planen hadde vurdert hele området i planen under ett og funnet frem til hvilke eiendommer som var egnet til fortetting. Statsforvalteren mente at en logisk følge av dette er at kommunen på vedtakstidspunktet anså øvrige tomter for ikke å være egnet for fortetting.

Statsforvalteren opplyste at kommunen ikke tidligere hadde tillatt opprettelse av ny grunneiendom i planområdet, med unntak av to saker, der tillatelse ble gitt som mindre reguleringsendring etter kommunens frie skjønn.

Det ble også opplyst at Asker kommune ikke kunne finne dokumentene i reguleringsplansaken, utover kopi av saksframstillingene fra teknisk sjef til bygningsrådet og fra rådmannen til formannskapet. Statsforvalteren oversendte disse saksframstillingene sammen med redegjørelsen hit.

Advokaten kom med merknader i brev 20. september 2021. Han viste til at juridisk bindende tomtegrenser må være fastsatt som en «bestemmelse …», jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26, at inntegning av tomtegrenser i plankartet ikke er tilstrekkelig, og at vurderingen av spørsmålet må gjøres i lys av legalitetsprinsippets krav til klar hjemmel for inngrep i borgernes rettsstilling. Han skrev derfor at Statsforvalteren har tatt feil rettslig utgangspunkt når de har gjort en konkret og helhetlig vurdering av om planen inneholder juridisk bindende tomtegrenser.

På bakgrunn av legalitetsprinsippets krav til at inngrep i den private eiendomsretten må være tilstrekkelig klart utformet, skrev advokaten at saksframstillingen til en reguleringsplan ikke kan «pålegge råderettsbegrensninger uten at dette er fastsatt i bestemmelsene til reguleringsplanen (evt. planformålet i plankartet)». Han viste også til at Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 inneholder en rett for eier av en eiendom til å nyte sin eiendom i fred, unntatt der inngrep er hjemlet i lov.

Videre viste advokaten til at begrepet «oppriss planlagt hus» i plankartet ikke er nærmere definert, og kan innebære en angivelse av byggegrenser, møneretninger, plassering på tomten og så videre, så vel som at tomtegrensene skal være bindende. Bestemmelsen om bindende tomtegrenser er derfor ikke tilstrekkelig klart utformet. Han påpekte også at de to enkeltsakene om mindre reguleringsendring, som Statsforvalteren viste til, ikke kunne hjemle et delingsforbud i reguleringsplanen.

Avslutningsvis skrev advokaten at i en annen sak tillot kommunen opprettelse av ny grunneiendom i planområdet, fordi de nye parsellene oppfylte kommuneplanens rammer for fortetting. Advokaten opplyste at eiendommene gnr 26 bnr 19 og 35 oppfyller de sammen kravene i kommuneplanen, og at kommunens praktisering av planbestemmelsene derfor er vilkårlig.

Sivilombudets syn på saken

1. Rettslig utgangspunkt

Legalitetsprinsippet

Spørsmålet i saken er om tomtegrensene som er inntegnet i reguleringsplankartet er juridisk bindende, og derfor innebærer et forbud mot å opprette ny grunneiendom fra gnr 26 bnr 19 og 35.

Utgangspunktet er at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor grensene som følger av lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet er nå lovfestet i Grunnloven § 113. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan derfor bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. Et utslag av dette er at en tiltakshaver har krav på å få innvilget en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med

forskrifter og kommunens planer for området, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. En lignende bestemmelse fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 § 95.

En reguleringsplan er en detaljplan som regulerer grunnutnyttelsen i et bestemt område i kommunen, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 12-1. Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk, og den er bare bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Det er kommunestyret som fatter vedtak om reguleringsplan og som ved dette bestemmer hvordan et område skal disponeres, jf. § 12-12. Tilsvarende bestemmelser fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 §§ 22 og 23, 31 og 27-2 nr. 1 og nr. 3 og 27-3. Vedtaket er et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. På dette grunnlaget kan reguleringsplaner hjemle inngrep i grunneiernes eierrådighet, så langt innholdet i reguleringsplanen er fastsatt i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Legalitetsprinsippet innebærer videre at en hjemmel som tillater inngrep i borgernes eierrådighet må være klart utformet. En reguleringsplans innhold og rettsvirkninger må derfor fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle avslag på en søknad om tiltak. Dette utgangspunktet har ombudet lagt til grunn i flere uttalelser, se for eksempel ombudets uttalelse 30. oktober 2013 (SOM-2012-956). Klarhetskravet gjelder også for planbestemmelser som er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven 1985, se eksempelvis ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44). I denne saken uttalte ombudet at «[d]et klare utgangspunkt i byggesaker er at det som ikke uttrykkelig er forbudt er tillatt».

Generelt om adgangen til å fastsette juridisk bindende tomtegrenser i reguleringsplan

Reguleringsplanen for Hofstadåsen er vedtatt 19. april 1995 med hjemmel i plan- og bygningsloven 1985. I svarbrevet har Statsforvalteren opplyst at det utvilsomt var adgang til å fastsette juridisk bindende tomtegrenser etter plan- og bygningsloven 1985 § 26. Ombudet er enig i dette utgangspunktet, men vil likevel presisere det rettslige grunnlaget for å fastsette rettslig bindende tomtegrenser i en reguleringsplan.

I plan- og bygningsloven 1985 § 25 var det listet opp hvilke «[r]eguleringsformål» som kunne fastsettes i planen. Bestemmelsen i § 25 gjaldt altså bare adgangen til å fastsette *arealformål* for planområdet. Det nærmere innholdet i planen måtte fremgå av «bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet», jf. § 26. Juridisk bindende tomteinndeling må anses som «utforming … av arealer», jf. § 26, og ikke som «[r]eguleringsformål», jf. § 25. Etter ordlyden måtte derfor tomteinndeling være fastsatt som en «bestemmelse …» i medhold av § 26 for å være juridisk bindende.

I svarbrevet hit har Statsforvalteren vist til Miljøverndepartementets uttalelse i Planjuss 1/2012 (uttalelse 18. september 2009, UMD-2009-2867), hvor departementet synes å ha tatt et annet rettslig utgangspunkt. Saken gjaldt en reguleringsplan med inntegning av tomtegrenser på plankartet, men uten planbestemmelser som fastslo den rettslige betydningen av disse grensene.

Departementet skrev at § 25 ga hjemmel for kartfesting av arealbruken med farge- og linjesymboler, og at kommunen kunne bruke § 26 for å utdype arealbruken og binde opp forhold ved planen som ikke kom klart nok frem av plankartet. Departementet skrev

deretter at det ofte vil «bero på en hensiktsmessighetsvurdering om man skal bruke kart eller bestemmelser til å fastlegge forhold innenfor reguleringsområdet», og at jo mer detaljert et reguleringsplankart er utformet, jo mindre behov er det for bestemmelser. På denne bakgrunn mente departementet at inntegnede tomtegrenser på plankartet i seg selv innebar en rettslige bindende tomteinndeling, og at det derfor ikke var nødvendig å vedta en «bestemmelse …» om dette etter plan- og bygningsloven 1985 § 26.

Ombudet er ikke enig i departementets generelle utgangspunkt. Som det fremgår av redegjørelsen over, ga § 25 hjemmel til å fastsette «reguleringsformål». En tomtegrense som er inntegnet i plankartet er ikke et reguleringsformål, og kan derfor ikke i seg selv være rettslig bindende i medhold av § 25. Kommunen måtte i så fall fastsette juridisk bindende tomtegrenser i «bestemmelser om utforming … av arealer», jf. § 26. Ombudet mener derfor at inntegnede tomtegrenser må, etter en tolkning av planen i lys av legalitetsprinsippet, anses som en «bestemmelse …» etter § 26 for å anses som rettslig bindende. En slik bestemmelse vil ofte fremgå i planens samlede fremstilling av planbestemmelser.

I artikkelen Tolkning av reguleringsplaner, Jan Gudmund Aanerud, tidsskrift for eiendomsrett nr. 2 2017 side 111, har også Aanerud uttrykt tvil om departementets begrunnelse for standpunktet. På side 115 fremgår det:

> «Det er noe vanskelig å følge begrunnelsen fra departementet. Etter § 25 kunne man angi gjeldende 'reguleringsformål' på plankartet. Bestemmelsen rettet seg med andre ord mot selve arealbruken. Samtidig var det i § 26 inntatt en særskilt hjemmel for å gi bestemmelser om blant annet 'utforming' av arealer, som også omfattet tomteinndeling. Ettersom hjemmelen for arealutforming lå i § 26, kunne det neppe være nok bare å angi tomteinndelingen på plankartet med linjesymboler. Tomteinndelingen på plankartet skulle vært knyttet til en rettslig bindende planbestemmelse etter § 26.»

Et slikt utgangspunkt er også lagt til grunn i omtalen av plan- og bygningsloven 2008 § 12-7 nr. 1 i Frode A. Innjord mfl., Plan- og bygningsloven med kommentarer (2. utgave 2020), bind 1, side 351, hvor det fremgår:

> «Også bestemmelser om tomteinndeling vil kunne gis med hjemmel i nr. 1. Det vil i slike tilfeller være naturlig at den fastsatte tomteinndelingen vises på plankartet, selv om rettsvirkningen formelt må forankres i planbestemmelsene.»

Det er uklart for ombudet om Aanerud og Innjord tar uttrykkelig stilling til om planbestemmelsen om tomteinndelingens rettsvirkning må fremgå i den samlede fremstillingen av planbestemmelser, eller om bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet kan fremgå ved å være inntegnet med symboler og tegnforklaringer i plankartet.

Etter dette mener ombudet at rettsvirkningen av tomtegrensene må fremgå av en «bestemmelse …», jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26. Uavhengig av hvordan og hvor i reguleringsplanen bestemmelsen fremgår, innebærer legalitetsprinsippet at denne bestemmelsen må være tilstrekkelig klar for at den kan hjemle et forbud mot fremtidig opprettelse av ny grunneiendom.

2. *Inneholder reguleringsplanen en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, herunder delingsforbud?*

Reguleringsplanens ordlyd, symboler, tegnforklaringer og forarbeider

Plankartet i reguleringsplanen for Hofstadåsen inneholder inntegnede tomtegrenser. Det er også inntegnet figurer, som i tegnforklaringen er angitt som «oppriss planlagte hus» og «oppriss nåværende hus». Tomteinndelingen er ikke gjort rettslig bindende gjennom en egen bestemmelse i planens samlede fremstilling av reguleringsbestemmelser. Spørsmålet er om de inntegnede tomtegrensene, symboler og tegnforklaringene på plankartet er en «bestemmelse …» som på en tilstrekkelig klar måte fastsetter juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26 første ledd første setning.

Statsforvalteren har tatt utgangspunkt i at spørsmålet beror på en konkret og helhetlig vurdering av planen, hvor plankartet med tegnforklaringer og symbolbruk, eventuelle planbestemmelser, forarbeider og kommunens praksis kan ha betydning. Ombudet presiserer at rammen for denne vurderingen er at innskrenkninger i eierrådigheten, som juridisk bindende tomtegrenser innebærer, krever en tilstrekkelig klar hjemmel.

I reguleringsplanen for Hofstadåsen har kommunen vedtatt en rekke skriftlige bestemmelser om forbud og påbud, som står opplistet i en samlet fremstilling. Tomtegrensene er ikke bundet opp rettslig gjennom disse bestemmelsene. Fraværet av regulering av tomtegrensene i den samlede fremstillingen av forbud og påbud taler i seg selv mot at juridisk bindende tomtegrenser er tilstrekkelig klart fastsatt.

Slik saken er opplyst for ombudet, inneholder reguleringsplanen for Hofstadåsen inntegnede tomtegrenser som gjenspeiler den planlagte arealutnyttelsen på vedtakstidspunktet. Ombudet mener at inntegningen av de nye tomtegrenser kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser. Plankartet inneholder imidlertid ingen tegnforklaring til tomtegrensene, som kan gi veiledning om hva tomtegrensene nærmere angir. Det er derfor vanskelig å tillegge inntegningen av tomtegrensene i seg selv avgjørende vekt i vurderingen av om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.

I plankartet er det tegninger av de planlagte husene, som er forklart i tegnforklaringen som «oppriss planlagte hus». Reguleringsplanen inneholder ingen forklaring på hva dette betyr. En mulig forståelse av begrepet er at kommunen har tegnet inn de husene som var planlagt på vedtakstidspunktet. Om man i fremtiden kunne tenke seg flere tomter eller hus, mener ombudet begrepet «oppriss planlagte hus» gir lite veiledning om.

I vedtaket og i redegjørelsen hit har Statsforvalteren skrevet at «[f]ormålet ved reguleringsforslaget var, basert på uttalelser i nevnte saksframstillinger, å legge til rette for fradeling og tiltetting etter en helhetlig plan og i samsvar med kommunens retningslinjer for frittliggende boligbebyggelse». Statsforvalteren har deretter vist til følgende uttalelse i beskrivelsen av planforslaget i saksframleggene fra teknisk sjef og rådmannen:

> «Reguleringsforslaget legger opp til en moderat tiltetting med 6 nye tomter/hus vist. I reguleringsbestemmelsene er det gitt mulighet for deling av gbnr. 24/2 når det foreligger godkjent bebyggelsesplan for eiendommen.»

Ombudet bemerker for ordens skyld at dette sitatet er hentet fra saksframleggenes omtale av reguleringsforslaget (saksframleggenes punkt 2.3 første avsnitt). I saksframleggenes punkt 2.3 andre avsnitt fremgår følgende:

> «Etter nærmere vurdering og med bakgrunn i mottatte merknader er det gjort følgende endringer i planforslaget: … Delingsforslaget for gbnr. 24/2 er sløyfet.»

Kravet om bebyggelsesplan som vilkår for deling av gnr 24 bnr 2 ble deretter utelatt fra reguleringsplanen.

Statsforvalteren har ikke kommentert uttalelsene i saksframleggene nærmere, og det er uklart hvilken vekt Statsforvalteren har lagt på planforarbeidene.

En reguleringsplans forarbeider er i utgangspunktet relevant i tolkningen av planen. Planforarbeider skiller seg imidlertid fra lovforarbeider, og kan ikke uten videre tillegges avgjørende vekt. Vekten vil variere blant annet ut ifra hvor formelle og tilgjengelige planforarbeidene er, hvor klare uttalelsene er, om de uttrykker omforente og begrunnede synspunkter, og om de fremstår som tydelige premisser for forslaget.

Uttalelsen i saksframleggene om moderat tiltetting av området med seks tomter og boliger synes å gjenspeile den planlagte arealutnyttelsen på vedtakstidspunktet. Uttalelsen kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser. Ombudet mener imidlertid at det er uklart om kommunen også mente å utelukke flere tomter eller hus i fremtiden med den uttalelsen som er gitt. Det gjelder særlig når dette samtidig ikke er kommet klart til uttrykk i reguleringsplanen med bestemmelser.

Ombudet har også merket seg Statsforvalterens opplysning hit om at det bare er saksframleggene fra teknisk sjef til bygningsrådet og fra rådmannen til formannskapet som er tilgjengelige saksdokumenter i kommunens arkiv. Verken kommunestyrets vedtak, høringsuttalelsene til planforslaget eller andre dokumenter som kan belyse vurderingene som ble gjort i planprosessen kunne gjenfinnes hos kommunen. Det er dermed vanskelig for ombudet å vurdere relevansen og vekten av uttalelsene i saksframleggene.

På bakgrunn av at uttalelsene i saksframstillingene er uklare og de øvrige planforarbeidene ikke lenger finnes, mener ombudet at planforarbeidene i denne saken bare kan gi liten veiledning i spørsmålet om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.

Sammenhengen med øvrige bestemmelser og kommunens praksis

I planbestemmelse § 2, punkt 2.4, fremgår det at den inntegnede bebyggelsens «plassering og møneretning skal være som vist på planen». Sett i sammenheng med punkt 2.4, kan opprissene av husene og tegnforklaringen forstås som en angivelse av de seks husene som var planlagt på vedtakstidspunktet og hvilken plassering og møneretning disse husene skulle ha.

Videre fremgår det av planbestemmelse § 2, punkt 2.6, at «[v]ed søknad om byggetillatelse skal nybygget, med oppriss eller annen hensiktsmessig illustrasjon, vises i forhold til nærmeste nabohus» (ombudets understreking). Ettersom allerede opprissede hus skal

plasseres som angitt i kartet etter punkt 2.4, synes kravet om oppriss av nybygg i punkt 2.6 overflødig, dersom allerede inntegnede, planlagte hus i planen utelukker annen fremtidig bebyggelse. Lest i sammenheng, indikerer bestemmelsene derfor at kommunen ikke har ment å utelukke at flere hus enn de som allerede var opprisset i planen på vedtakspunktet, i fremtiden kunne omsøkes.

Etter plan- og bygningsloven 1985 § 63 siste setning kunne ikke opprettelse og endring av eiendom «gjøres slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering». Ombudet er enig med Statsforvalteren i at angivelsen av de planlagte tomtegrensene, avkjørslene og husene i plankartet indikerer at disse tomtene på vedtakstidspunktet ble ansett egnet til fortetting, jf. § 63. Av ordlyden i lovens § 63 siste setning, kan det imidlertid ikke utledes at kommunens vurdering motsetningsvis innebærer at en annen tomteinndeling på vedtakstidspunktet eller i fremtiden ville vært i strid med dette kravet. Ombudet har ikke opplysninger om begrunnelsen for den vedtatte tomteinndelingen og har derfor ikke grunnlag for å uttale seg om kommunens egnethetsvurdering. Ombudet er på denne bakgrunn tilbakeholden med å vektlegge at de vedtatte tomtene var egnet til bebyggelse i vurderingen av om reguleringsplanen inneholder en tilstrekkelig klar bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser.

Det er kommunestyret som har myndigheten til å vedta reguleringsplaner, herunder hvilke bestemmelser som skal tas inn i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 27-2 nr. 1 og plan- og bygningsloven 2008 § 12-12 første ledd. I tillegg kan kommunen på et senere tidspunkt fatte vedtak om endring av gjeldende reguleringsplaner. Med denne myndigheten kommer også et ansvar for å sørge for at de påbud og forbud kommunestyret ønsker skal omfattes av reguleringsplanen faktisk kommer klart til uttrykk der. I ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44) uttalte ombudet følgende om dette: «Ønsket man at angjeldende impediment (buffersone) skulle være fri også for bebyggelse til landbruksformål, kunne dette meget lett være fastsatt direkte i reguleringsbestemmelsene, jf. plan- og bygningslovens § 26.» I lys av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten og hensynet til forutberegnelighet for borgerne, kan ikke kommunen senere innfortolke begrensninger i eierrådigheten som det var nærliggende at kommunestyret vedtok, dersom reguleringsplanen også skulle omfatte disse begrensningene.

Dersom Asker kommune ønsket å gjøre tomtegrensene rettslig bindende, var det nærliggende at kommunen brukte sin myndighet til å presisere dette i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil. At kommunen ikke fastsatte en slik bestemmelse, taler således for at tomtegrensene ikke er juridisk bindende.

Statsforvalteren har vist til at et moment i vurderingen av om reguleringsplanens tomtegrenser er bindende, er hvordan planen tidligere er praktisert. Ombudet er enig i dette utgangspunktet. Dersom praksisen er langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i kommunen, tilsier hensynet til forutberegnelighet at den vektlegges, se blant annet ombudets uttalelse 30. oktober 2013 (SOM-2012-956).

Det fremgår av Statsforvalterens svarbrev hit at «de to omsøkte tomtene [som] tidligere har fått tillatelse av kommunen til oppdeling» har fått søknaden behandlet som en mindre endring av reguleringsplanen. I lys av at praksisen må være langvarig, konsekvent og

alminnelig kjent i kommunen for å kunne ha avgjørende betydning, har de to tidligere sakene liten vekt ved tolkningen av reguleringsplanen. Det er imidlertid uklart for ombudet hvor mange som eventuelt har fått avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom og begrunnelsen for dette, og hvilken vekt Statsforvalteren har lagt på kommunens praksis. Ombudet har derfor ikke grunnlag for å uttale seg ytterligere om hvilken vekt kommunens praksis har i denne saken.

Konklusjon

Ombudet er kommet til at reguleringsplanen for Hofstadåsen ikke inneholder en «bestemmelse …» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26. Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende tomtegrenser til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet. Kommunen og Statsforvalteren hadde derfor ikke hjemmel til å avslå søknaden om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelsen som var gitt. På denne bakgrunn har det ikke vært nødvendig å undersøke spørsmålet om Statsforvalterens standpunkt om at reguleringsplanen inneholder et forbud mot opprettelse av ny grunneiendom er i strid med EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.

Ombudet ber om at Statsforvalteren behandler saken på nytt. Ombudet ber om å bli holdt orientert om utfallet av den nye behandlingen, ved å få tilsendt kopi av brev til klageren innen **4. mars 2022**.

Oslo, 21. januar 2022

Hanne Harlem
sivilombud

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet underskrift.

Spørsmål om bindende tomtegrenser – Sivilombudet

Uttalelse 21.01.2022 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, gbnr. 26/19 og 26/35. Hofstadåsen 3A og 5.

Nærmere om problemstillingen

- Tidligere Asker kommune har langvarig praksis for å regulere «tomteinndeling» på reguleringsplankartet. Kommunen vurderer utbyggingspotensialet konkret, og regulerer inn antall tomter ut i fra hvilken utbygging som er ønskelig
- Kommunen har ment at tomteinndelingen er bindende, altså slik at regulerte tomtegrenser er bindende (og ikke kun retningsgivende)
- Det fremgår imidlertid ikke uttrykkelig av reguleringsbestemmelsene at tomteinndelingen er bindende, men dette kan utledes ut i fra planens intensjon og kommunens praksis

Utsnitt plankart

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

boliger

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

kjørevei

NSB

gang/sykkelvei med avkj.

6. SPESIALOMRÅDER

frisiktsone

trafo

målestokk

0m 50m

7. FELLESOMRÅDER

felles adkomst

STREKSYMBOLER

planens begrensning

reg.formål

byggegrense

senterlinje reg. vei

frisiktlinje

ANDRE SYMBOLER OG TEGN

oppriss nåværende hus

oppriss planlagte hus

vegetasjon bevares

atkomst

Omsøkt – ny parsell D

- Plan- og bygningsavdelingen traff 10.2.2020 følgende vedtak i sak 20/85:
- **1.Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.**
- **2. En reguleringsendring som omsøkt avslås da denne er vurdert ikke å være forenlig med planens intensjon, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.**
- **3. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 26/19 og 26/35 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.**

klagebehandling

- Utvalg for plan og byggesak 17.06.2020 sak 48/20, klagen ble ikke tatt til følge
- Statsforvalteren 27.10.2020, Kommunens vedtak av 10.02.2020 i sak S20/193 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.
    - Fylkesmannen tolker planen konkret og kommer (som kommunen) til at eiendommen ikke er regulert med fortettingspotensial i planen fra 1995

Sivilombudets uttalelse i saken 21.01.2022

- Legalitetsprinsippet; Enhver grunneier kan utnytte sin eiendom innenfor de grenser som følger av lov. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare skje i bestemmelser som følge av lov, her da reguleringsbestemmelser.
- Slike inngrep i eierrådigheten (reguleringsbestemmelser) må være klart utformet
- Ombudet mener at rettsvirkningen av tomtegrensen må fremgå av en bestemmelse, og den må være tilstrekkelig klar
- Inntegningen av tomtegrenser på plankartet for Hofstadåsen kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser, men dette fremgår verken av tegnforklaringen eller av reguleringsbestemmelsene
- Kommunen har ansvaret for å presisere virkningen i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil

Sivilombudets uttalelse i saken 21.01.2022

Sivilombudet uttaler (konklusjon):

«*Ombudet er kommet til at reguleringsplanen for Hofstadåsen ikke inneholder en «bestemmelse …» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26. Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende tomtegrenser til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet. Kommunen og Statsforvalteren hadde derfor ikke hjemmel til å avslå søknaden om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelsen som var gitt.»*

Statsforvalterens omgjøringsvedtak 04.03.2022

- Statsforvalteren kan på bakgrunn av Ombudets uttalelse og dokumentene vedlagt i saken, ikke se at det er foreligger hjemmel til å kunne opprettholde tidligere vedtak.
- Reguleringsplanen for Hofstadåsen inneholder ingen «bestemmelse» om at inntegnede tomtegrenser er rettslig bindende
- Statsforvalteren omgjør eget vedtak og opphever kommunens vedtak

Konsekvenser for kommunen

- Kommunen skal legge Sivilombudets rettsforståelse til grunn
- I fremtidige planer må det inntas en bestemmelse om at tomteinndelingen er bindende
- I eldre planer må reguleringsplanen tolkes konkret:
    - Hva fremgår av reguleringsbestemmelsene?
    - Hva fremgår av tegnforklaringen til plankartet?
    - Hva fremgår konkret av plankartet?
    - Hvilke holdepunkter taler for at tomteinndelingen er bindende?
- Dersom det ikke er klare nok holdepunkter for at tomteinndelingen er bindende, kan vi som utgangspunkt ikke avslå søknad om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelse at tomten ikke er regulert med fortettingspotensial
- Særlig praktisk ved «Eplehageutbygging»

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

04.09.2022 15:30:01 AR504941738

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Asker, 76/5, 1390 VOLLEN		
Kommune:	Asker		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
76	5	0	0
Eier:	SØRENSEN TOM GRØNNEBERG		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes opprettelse av ny grunneiendom mellom dagens hovedbolig og slemmestadveien. Se vedlagte redegjørelser. Saken har vært frememt tidligere men trukket av tiltakshaver. Fremmes på nytt med bakgrunn i sak hos sivilombudet som medfører ending av kommunens praksis og vurdering i delesaker i forhold til reguleringsplaners utforming. I saken gjenbrukes dokumentasjon fra tidligere søknad om fradeling suplert med vedtak hos sivilombudsmannen og notat fra kommunen om hvordan man i kommunen skal endre praksis med bakgrunn i reguleringsbestemmelsene og vedtaket hos sivilombudsmannen.

04.09.2022 15:30:01 AR504941738

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Dispensasjonen gjelder plankrav i forhold til pkt. 1.3 i kommuneplanen siden del av eiendommen ligger i rød støysone. Vedlagte støyrapport sikrer gode løsninger for uteopphold og boligkvalitet innvendig slik at dispensasjon ikke er i motstrid til bestemmelsen. Ytterligere begrunnelse følger i vedlegg.

Begrunnelse:

Se vedlegg.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Vollen sentrum

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: LUNDE ARKITEKTUR V/ Øivind Lunde

E-post: lundeark@gmail.com

Telefon: 94132177

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LUNDE ARKITEKTUR

Organisasjonsnummer: 955126955

E-post: lundeark@gmail.com

Postadresse: Sørengkaia 51, 0194 Oslo

Nabovarselet er signert av

ØIVIND LUNDE på vegne av LUNDE ARKITEKTUR

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

04.09.2022 15:30:01 AR504941738

04.09.2022 15:30:01 AR504941738

Kvittering for nabovarsel

Søker: LUNDE ARKITEKTUR
Altinnreferanse: AR504941738

Eiendom/byggested

Adresse: Asker, 76/5 , 1390 VOLLEN
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
76	5	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	04Utomhusplan.pdf
Situasjonsplan	03 Situasjonsplan.pdf
Annet	05 Prinsippforslag for ny bolig (planer og snitt).pdf
Annet	08 Presentasjon - sporsmal om bindende tomtegrenser - Sivilombudet.pdf
Annet	01 Søknad om deling av grunneiendom.pdf
Annet	02 Søknad om opprettelse av ny grunneiendom.pdf
Annet	07 Uttalelse - tolkning av reguleringsplan - sporsmal om bindende tomtegrenser.pdf
Annet	06 Rapport (støy).pdf
Folgebrev	00 Saksredegjørelse.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	64	35	0	0
	64	125	0	0
	76	166	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.09.2022 15.30.19

Eier/fester av naboeiendom: EIRIK HALLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Skjæret 17, 1390 VOLLEN	64	126	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.09.2022 15.30.24

Eier/fester av naboeiendom: NINA KORSMO HALLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Skjæret 17, 1390 VOLLEN	64	126	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.09.2022 15.30.27

Eier/fester av naboeiendom: INGRID M HØIBAK JOHANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Strandengveien 2, 1390 VOLLEN	76	104	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.09.2022 13.30.53

Eier/fester av naboeiendom: JAN FREDRIK SØRENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Skjæret 5, 1390 VOLLEN	76	152	0	0
	76	154	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.09.2022 13.31.23

Eier/fester av naboeiendom: TOM GRØNNEBERG SØRENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	76	154	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.09.2022 15.31.24

Eier/fester av naboeiendom: VIKEN FYLKESKOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	98	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.09.2022 15.31.29

Statens vegvesen

ASKER KOMMUNE
Postboks 353
1372 ASKER

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Mads Jørgen Lindahl / 24058552	19/127492-4	ATOFTZIB S19/7679	29.10.2019

Uttalelse til reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom - Skjæret 1 - Gnr. 76 bnr. 5 i Asker kommune

Vi viser til brev fra Asker kommune av 25.06.19.

Tiltakshaver har søkt om mindre endring av reguleringsplanen for opprettelse av ny boligtomt, og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 for fradeling av tomt i støyutsatt område. Eksisterende eiendom er regulert til spesialområde bevaring.

Statens vegvesen skal som statlig fagmyndighet med sektoransvar følge opp nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette innebærer blant annet å arbeide for å begrense transportbehovet og sikre mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Videre skal Statens vegvesen som vegadministrasjon for fylkesvegnettet på vegne av fylkeskommunen, ivareta trafikksikkerheten, framkommeligheten og miljøet langs fylkesvegene.

Den gjeldende reguleringen for området er forankret i en omfattende prosess med god mulighet for medvirkning og er politisk vedtatt i kommunestyret. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er derfor avgrenset, jf. Miljøverndepartementets lovkommentar til plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Ved dispensasjon fra loven, forskriftene eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Det er altså ikke tilstrekkelig med at det er lokale fordeler ved å gi en dispensasjon, det må foreligge klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Statens vegvesen kan ikke se at søknaden oppfyller disse kravene. Dersom kommunen gir en dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 må det redegjøres for hvordan dispensasjonen er i tråd med lovens intensjon.

Vi ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS

AKERSHUS
fylkeskommune

FYLKESADMINISTRASJONEN

ASKER KOMMUNE
Postboks 353
1372 ASKER

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Benedicte Søgnen Bendiksen	26.08.2019	2019/10726-3/145646/2019 EMNE L42
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22 05 56 60	25.06.2019	S19/7679

Asker kommune - Byggesak - Gbnr 76/5 - Vollen - Opprettelse av ny grunneiendom - Uttalelse

Fylkesrådmannen viser til oversendelse datert 25.06.2019 av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i strandsonen og omfattes av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, samt plan- og bygningsloven § 1-8 *"Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag"*.

Tiltaket gjelder endring av reguleringsplan for opprettelse av ny boligtomt, og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 for fradeling av tomt i støyutsatt område.
Eksisterende eiendom er regulert til spesialområde bevaring, og den omsøkte boligtomten ligger i 100m-beltet langs sjøen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 "*Dispensasjon*". Fylkesrådmannen har følgende merknader:

Generelt
Omsøkte boligtomt ligger i et område hvor det ikke er ønske om fortetting, jf. blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i strandsonen bør prinsipielt respekteres, selv om dette tiltaket alene ikke vil forringe allmennhetens tilgang til strandsonen ytterligere.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org. nr - juridisk
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
E-post	**Fakturaadresse**	**Telefaks**	**Org. nr - bedrift**
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

Presedensvirkning av dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen.

Nyere tids kulturminner
Det er registrert tre kulturminner på eiendommen; bolig, sidebygning og sjøbu (Sefrak). Eiendommen med bygninger omfattes av spesialområde for verneverdig bebyggelse i forbindelse med reguleringsplan for Vollen sentrum. Kulturmiljøet ligger svært eksponert mot bukta/sjøen, og ligger i tilknytning til hage og grøntarealer. I følge overordnede planrammer er ikke eiendommen forutsatt delt. Fylkesrådmannen fraråder at det gis dispensasjon til fortetting i strandsonen. I 100m-beltet skal det bl.a. tas særlig hensyn til kulturmiljø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Om kommunen likevel mener det ligger til rette for nybygg på tomten, anmoder vi om at nybygg tilpasses det verneverdige miljøet i plassering, størrelse, form, materialbruk, fargebruk og detaljering (Jf. reguleringsbestemmelsene § 15), med vekt på ivaretagelse av hage, samt minimal eksponering mot sjøen.

Med vennlig hilsen

Benedicte Søgnen Bendiksen
rådgiver plan

Mildrid Melkild
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
11.07.2019	2019/36736
Deres dato:	**Deres ref:**
25.06.2019	19/7679

Asker kommune
Postboks 353
1372 ASKER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kjersti Stenrød, 69247148

Asker kommune - gbnr 76/5 - Vollen - Uttalelse til søknad om dispensasjon

Vi viser til brev fra Asker kommune av 25.06.19.

Tiltakshaver har søkt om mindre endring av reguleringsplanen for opprettelse av ny boligtomt, og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 for fradeling av tomt i støyutsatt område. Eksisterende eiendom er regulert til spesialområde bevaring, hvor to av bygningene og molo er i verneklasse 2.

Fylkesmannens vurdering
Omsøkte boligtomt ligger i et område hvor det ikke er ønske om fortetting, jf. blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

I tillegg vil den omsøkte boligtomten ligge i 100m-beltet langs sjøen og bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen. I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Området er også støyutsatt og hele den omsøkte tomten ligger i rød og gul støysone. Selv om det er mulig å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i T-1442 tabell 3 er utgangspunktet i retningslinjen at ny støyfølsom bebyggelse bør oppføres *utenfor* gul og rød støysone. I områder hvor det er ønskelig med fortetting av hensyn til økt arealutnyttelse for å få ned transportbehovet og økt bruk av gange, sykkel og kollektiv kan det aksepteres nye boliger innenfor støysoner, om grenseverdiene overholdes eller avbøtende tiltak iverksettes.

Fylkesmannen vil påpeke at dispensasjoner er unntak fra bestemmelser gitt i planer. Dispensasjoner uthuler gjeldende planers funksjon som styringsverktøy, og kan medføre uforutsigbarhet for kommunens innbyggere i fremtidige plan- og byggesaker. Vi gjør kommunen oppmerksom på at den samlede effekten ved bruk av dispensasjoner over tid vil undergrave hensynene som bestemmelsene skal ivareta. Dette selv om én enkelt dispensasjon ikke alene har denne effekten.

Vi viser til dispensasjonsveilederen utarbeidet av Fylkesmannen og fylkeskommunen. Videre gjør vi oppmerksom på andre aktuelle overordnede føringer som skal ivaretas i kommunens vurdering av dispensasjonen, jf. Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 01.03.18.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Kjersti Stenrød
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
STATENS VEGVESEN, region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER

Fra: Øivind Lunde <lundearkitektur@gmail.com>

Sendt: 24. september 2022 15:00

Til: Postmottak Asker kommune

Kopi: Maien Sørensen; Jørgen Borge

Emne: Gbnr. 76/5 Skjæret 1 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom gjennom søknad om endring av plan og dispensasjon for plankrav hva gjelder støy

Vedlegg: 00 Saksredegjørelse.pdf; 01 Søknad om deling av grunneiendom.pdf; 02 Søknad om opprettelse av ny grunneiendom.pdf; 03 Situasjonsplan.pdf; 04Utomhusplan.pdf; 05 Prinsippforslag for ny bolig (planer og snitt).pdf; 06 Rapport (støy).pdf; 07 Uttalelse - tolkning av reguleringsplan - sporsmal om bindende tomtegrenser.pdf; 08 Presentasjon - sporsmal om bindende tomtegrenser - Sivilombudet.pdf; 09 Skjema nabovarsel.pdf; 10 Kvittering Nabovarsel.pdf; 11 Uttalelse fra Statens vegvesen.pdf; 12 Uttalelse fra Akershus fylkeskommune.pdf; 13 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.pdf

Plan og bygning

Asker kommune

Gbnr. 76/5 Skjæret 1 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom gjennom søknad om endring av plan og dispensasjon for plankrav hva gjelder støy.

Etter anbefaling fra administrasjonen fremmes delesaken på nytt.

Saken ble fremmet tidligere (sak 20/00025) men trukket grunnet administrasjonene negative innstilling i saksfremlegg til utvalg for plan og byggesaker. I ettertid har det vist seg at adminstrasjonen har saksbehandlet på feil grunnlag, noe som vises i vedtak fra Sivilombudsmannen, se vedlegg 07. Dette vedtaket er nå nedfelt i kommunens egen administrative praksis, se vedlegg 08.

Delesaken er varslet på nytt men ingen merknader er mottatt.

Vi understreker følgende:

- Det søkes dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens punkt 1.3 med tilhørende støyrapport. Se vedleggene som redegjør for dispensasjonssøknaden

- Eiendommen ligger i område regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse i reguleringsplan for Vollen sentrum, plan-id 158 K. Dermed gjelder ikke kommuneplanbestemmelser Kategori C. Kommunen har tidligere tatt feil i dette og bør ikke gjøre samme feil pånytt.

- Det er regulert byggegrense mot sjø, derfor bortfaller 100-metersgrensen som tema i vurdering av søknaden. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Ref. § 1.8 Regjeringen 08.03.2017.

<u>Her følger en liten oppsummering av kvilke konsekvenser Statsforvalterende vedtak har for vurdering av denne søknad om deling:</u>

Kommunedirektørens forslag til vedtak i sak 20/00025 til møtet 15.01.2020 lød slik:

1. Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke å være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.

2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr.76/5 som omsøkt avslås med hjemmel i plan-og bygningsloven §26-1.

Med bakgrunn i i Sivilombudsmannens opphevelse av flere delesaker i Asker har Asker kommune nettopp utarbeidet egen *«instruks»* til hvordan dette skal gjøres internt, se underliggende vedlegg 08. Dette medfører etter vår mening at denne søknaden som er gjenbruk av søknadsmaterialet fra sak 20/00025. Det vil si at kommunen må utarbeide et saksfremlegg som må legge ny instruks til grunn.

Kommunen skal med bakgrunn i instruksen vurdere følgende:

- Hva fremgår av reguleringsbestemmelsene?

Av reguleringsbestemmelsene fremgår ikke noe som indikerer bindende tomtegrenser. Tvert imot, åpner bestemmelsene i § 15.6 for fradeling forutsatt at det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

- Hva fremgår av tegnforklaringen til plankartet?

I tegnforklaringen vises til at eiendommer kan vises med tomtegrense. Dette er ikke gjort der området på ca. 7,66 da hvor Strøket 1-3 ligger.

- Hva fremgår konkret av plankartet?

Området som er vist i plankartet er angitt til ca. 7,66 da. Området vises med byggegrensen mot sjø og omkringliggende veier og viser ingen oppdeling. På tross av dette er området idag vist i grunnkartet med 3 boligtomter. Dette viser at reguleringskartet ikke kan benyttes til å hindre at området kan deles opp.

- Hvilke holdepunkter taler for at tomteinndelingen er bindende?Ingen holdepunkter taler for at tomtedelingen er bindende i og med at det ikke er vist noen tomtedeling. Men det er en kjensgjerning at området er delt i 3 boligtomter, samt at bestemmelsene motsetter seg ikke på noen måte tomtedeling, tvert i mot åpnes det for deling i § 15.6 så lenge det fremkommer en uttalelse fra fylkeskultursjefen i forkant av saksbehandlingen. Dette vil si at det er kommunen som skal behandle slik søknad etter at uttalelse er gitt.

Konklusjon:

Vi kan vanskelig konkludere med annet enn at Pkt. 1 i innstillingen til møtet i Utvalg for plan og byggesaker i opprinnelig sak var grunnleggende feil, noe som bekrefter at saksbehandlingen da var feil og søknadens innhold og forutsetninger ble ikke belyst tilfredsstillende av administrasjonen.

Søknaden er IKKE i strid med planens intensjon, tvert imot. Ikke noe sted er det tegn på at oppdeling i nye parseller kan hindres. Etter vår mening skal kommunen med bakgrunn i § 15.6 i bestemmelsene behandle søknader om deling. Kommunen kan ikke lenger hindre at eiendommen deles hvis tilstrekkelige faglige kvaliteter er tilstede. Endring av plan er ikke dispensajsonsavhengig.

Det er viktig for tiltakshaver at denne delesaken nå saksbehandles og gjennomføres så raskt som mulig. Man har her mistet svært mye tid og saken har blitt ytterligere problematisert i de byggesaker som er sendt kommunen etter at søknaden ble trukket på bakgrunn av et saksfremlegg til Utvalg for Plan- og byggesaker som skremte tiltakshaver. Men med grunnlag i Sivilkombudsmannens omgjøringsvedtak i sak Hofstadåsen 3a-5 må etter vår mening kommunens saksfremlegg omskrives og tillatelse for deling må gis. Det er ikke grunnlag for å problematisere dette lenger. Kommunen må derfor følge sin egen instruks og godkjenne delesaken uten at det blir nødvendig med ytterligere ressursbruk som aktivering av advokater etc.. Av

respekt for hjemmelshaverne setter vi vår lit til at kommunen rydder opp i forholdet så snart som mulig.

MVH

Lunde Arkitektur

v/ Sivilarkitekt MNAL Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 Oslo
Foretak: 955 126 955 MVA
Tlf. 94 13 21 77
lundeark@gmail.com

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S**22/2330**	**GBNR 76/5** L**22587/22**	**09.08.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/2330**.

76/5 Skjæret 1 - Svar på begjæring om ny behandling av saken - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Viser til henvendelse med begjæring om ny behandling av delesak mottatt Asker kommune postmottak 22.06.2022.

Henvendelsen gjelder saksnummer 19/7679, (saksnummer 20/440 i gjeldende sakssystem), som opprinnelig ble sendt inn 13.06.2019.

Planseksjonens vurdering

Saken ble trukket og avsluttet den 13.01.2020.
Kvittering for nabovarsel i sak 19/7679 er datert 23.05.2019.

Det må derfor søkes på nytt. Komplet søknad med eventuell dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens punkt 1.3 med tilhørende støyrapport må sendes inn.

Det må gjennomføres ny nabovarsling av tiltaket og dispensasjonen.

Merk at eiendommen i kommuneplanen ligger i boligkategori C - Boligområde i 100-metersbeltet langs sjøen.
Eiendommen er også regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse i reguleringsplan for Vollen sentrum, plan-id 158 K.

Derfor kommer planseksjons ikke til å anbefale ytterligere fortetting med opprettelse an ny grunneiendom.

Aktuelle sak med saksnummer 22/2330 avsluttes.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Med vennlig hilsen

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til: Lunde Arkitektur, Sørengkaia 47, 0194 OSLO
Kopi: Tom Grønneberg Sørensen, Skjæret 1, 1390 VOLLEN

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S**20/440**	**GBNR 76/5** L**154/20**	**24.01.2020**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**20/440**.

76/5 Skjæret 1 - Kvitteringsbrev for trukket søknad og at saken avsluttes

Vi viser til søknad om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom. Dette med dispensasjonssøknad for boligfortetting i støyutsatt område.

Saken var satt på sakskartet til politisk behandling i Utvalg for plan og byggesaker, i møte som ble avholdt 15.01.2020.

I e-post den 10.01.2020 anmoder dere om at saken trekkes før den politiske behandlingen. I tillegg bekreftinger dere i e-post den 13.01.2020 at også søknaden trekkes.

På bakgrunn av dette sendes det hermed kvitteringsbrev for at søknaden er registret som trukket og at saken blir avsluttet.

Gebyr
Minstegebyret (M) er for 2019 er fastsatt til kr. 2700,-.

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	10.800,-
2.4.1	Reguleringsendring (2-12M)	5.400,-
2.4.2	Dispensasjon (6-10 M) Ikke behandlet	0,-
	SAK 10 § 7-6 gebyrbortfall (100 % bortfall)	-16.200,-
	Sum	**0,-**

Med vennlig hilsen

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til: Tom Grønneberg Sørensen, Skjæret 1, 1390 VOLLEN
Hartmann Arkitekter AS, Knud Askers vei 28A, 1383 ASKER

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
20/00025-1

Saksbehandler
Anders Toft Zibell

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

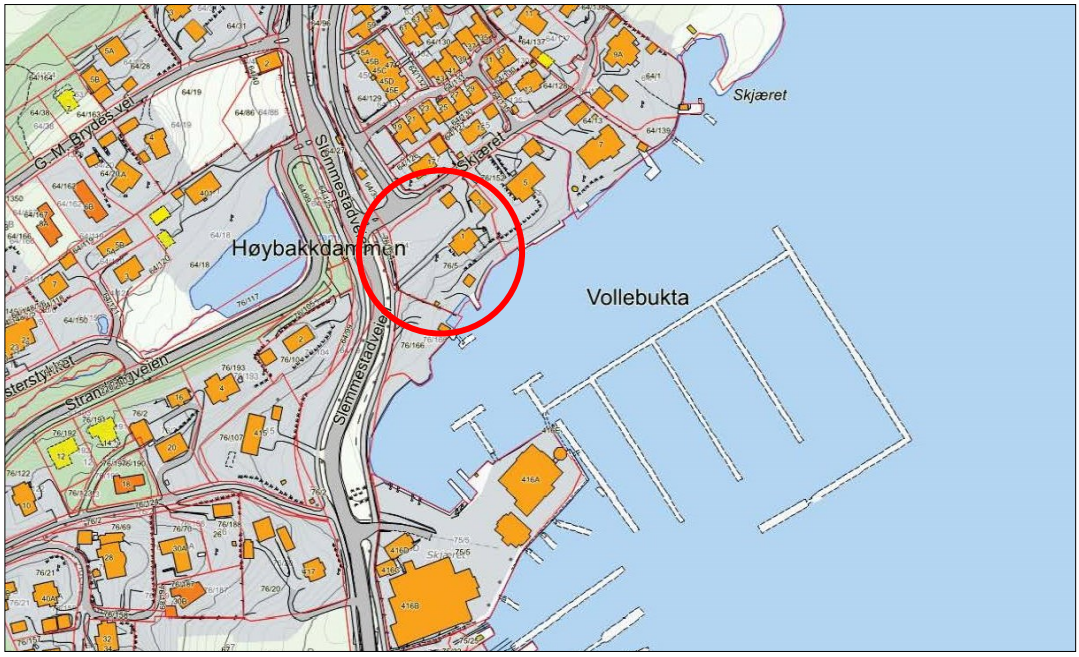
Møtedato
15.01.2020

76/5 Skjæret 1 - reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom med dispensasjon fra plankrav vedrørende boligfortetting i støyutsatt område.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Søknad om reguleringsendring er vurdert å ikke å være forenlig med planens intensjon og blir derfor ikke å fremme jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.

2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 76/5 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.



Oversiktskart

1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder.

Saken gjelder behandling av søknad om reguleringsendring og opprettelses av ny grunneiendom. Eiendommen ligger delvis i strandsonen og innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til boligområde kategori C, og i 100-metersbeltet langs sjøen. Saken gjelder derfor en prinsipiell vurdering av forslag om fortetting med opprettelse av ny grunneiendom i 100-metersbeltet langs sjøen.

Eiendommen ligger støyusatt og det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 1.3 som gjelder plankrav ved boligfortetting i støyutsatt område.

1.2 Kommunedirektørens konklusjon.

Hensikten med gjeldende reguleringsplan er å tilrettelegge for en moderat fortetting som både ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets kulturhistoriske verdi som bevaringsområde. Eiendommen er ikke regulert delt.

En reguleringsendring som omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering tilsidesette planens intensjon.

Det vektlegges især at den omsøke nye parsellen ligger i boligkategori C, hvor kommuneplanen ikke åpner for fortetting. Omsøkte forslag vil bidra til ytterligere nedbygging i 100-meterbeltet langs sjøen.

Kommunedirektørens vil derfor ikke kunne anbefale søknaden.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

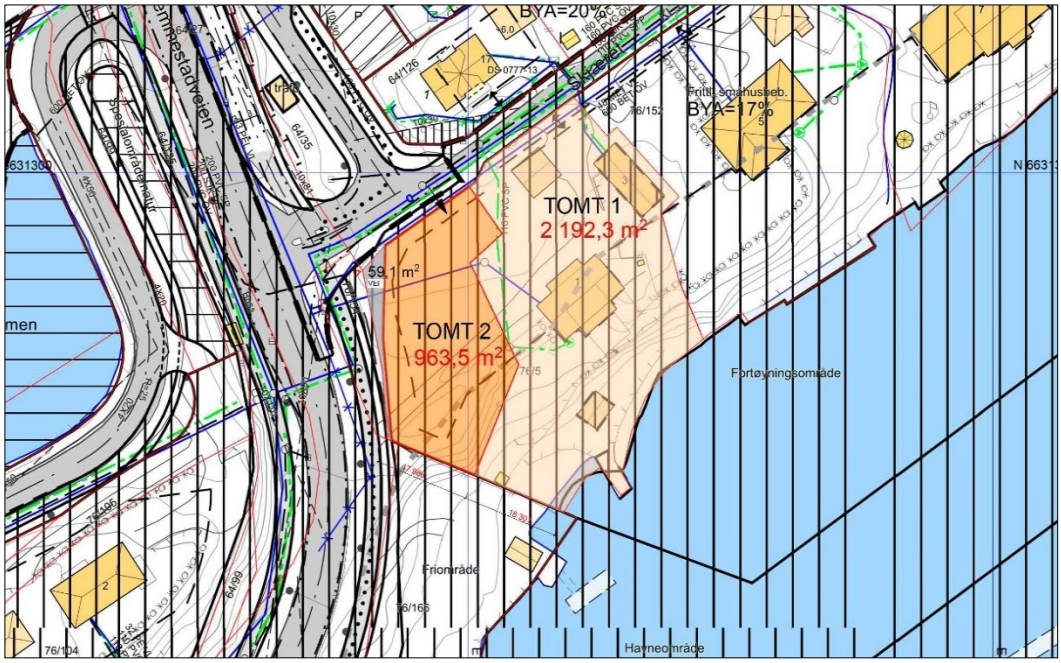
2.1 Søknaden

Det søkes om mindre endring av reguleringsplan for Vollen sentrum i den hensikt å tilrettelegge for opprettelses av ny grunneiendom av gbnr. 76/5.

Reguleringsendringen omfatter regulering av nye tomtegrenser og ny avkjørsel. Forslaget endrer ikke på eksisterende byggegrenser mot sjøen eller mot vei.

Den foreslåtte nye parsellen har areal på 963,5 m^2 og utgjør det arealet av eksisterende eiendom som grenser inn til Slemmestadveien.
Avkjørsel er vist via ny avkjørsel til Skjæret mot nord.

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ikke merknader.



Kart: Forslag til deling

2.2. Dispensasjonssøknad (fra plankrav i kommuneplanen punkt 1.3)

Den foreslåtte parsellen ligger støyutsatt i kommunes støykart med støynivå i rød og gul støysone. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 1.3 som omhandler krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatte områder.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende:
«Søknaden gjelder kun tomt for en bolig og foreløpig støyrapport viser at alle støykrav kan tilfredsstilles. Det er ikke hensiktsmessig eller ressursforsvarende å gjennomføre en reguleringsplanprosess for å avklare dette forholdet.»

Dispensasjonen er nabovarslet sammen med det øvrige del av søknaden.

2.2 Kort om eiendommen

Gbnr. 76/5 er en strandeiendom som ligger i Vollebukta i den nordlige delen av Vollen sentrum.
Eiendommen har et brutto tomteareal på 3216,5 m^2. Av dette arealet er 3156,5 m^2 regulert til boligformål (netto tomt), da et areal på 60 m^2 mot Slemmestadveien er regulert til veiformål. Atkomst til eiendommen skjer fra Skjæret mot nord.

Eiendommen er bebygget med enebolig (nr. 1) og bolig i sidebygning (nr.3). Sidebygningen er et eldre og verneverdig uthus, som er bruksendret til boligformål. Mot veien finnes garasje og mot sjøen et eldre og verneverdig båthus/sjøbu.

2.3 Plangrunnlag

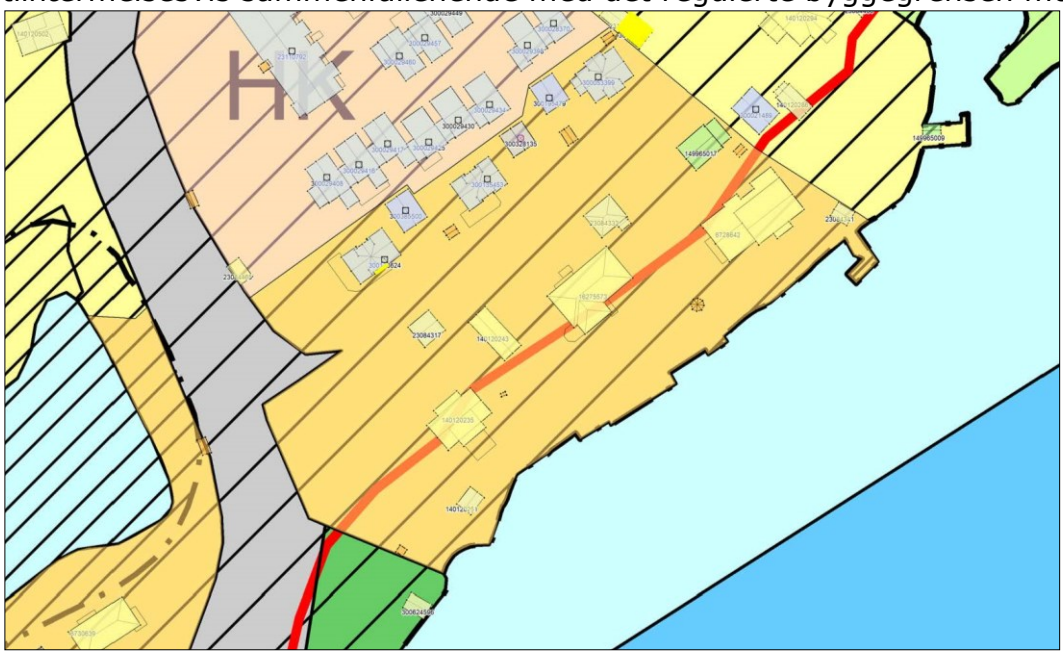
Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Vollen sentrum, plannummer 158K, vedtatt 19.06.1996. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og er ikke regulert delt.
I reguleringsplanens inngår hele planområdet for Vollen sentrum i spesialområde for verneverdig bebyggelse. Dette med enkelte unntak av områdene nord for ny Strandengveien og byggefelt B4. Spesialområdet omfatter også vannflaten i Vollebukta.

På gbnr. 76/5 er bolig i sidebygning nr. 3, uthus/sjøbod og brygge/molo regulert til bevaring (vernekategori 2). På eiendommen er det regulert inn byggegrense mot sjøen og mot Slemmestadveien.

Utsnitt reguleringsplankart

I kommuneplanen for Asker 2018-2030 er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse. På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen i kategori C: «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen».

I kommuneplankartet er forbudsgrensen mot sjøen (strandsonen) tilnærmelsesvis sammenfallenende med det regulerte byggegrensen mot sjøen.


Utsnitt kommuneplanens boligkart: Oranje farge angir boligkategori C. Den røde linje angir forbudsgrense mot sjøen (grense for strandsonen).

2.4 Uttalelser fra regionale myndigheter

Søknaden har vært til uttalelse hos regionale myndigheter, da det er søkt om dispensasjon fra plankrav. Likeledes er det i reguleringsbestemmelse krav om at det må innhentes uttalelse fra fylkeskommunen ved fradeling av tomter innenfor reguleringsplanen. Uttalelsene er vedlagt som vedlegg 8-10. Oppsummering av uttalelsene er følgende:

a. *Fylkesmannen i Oslo og Viken*
   Fylkesmannen er kritisk til den omsøkte reguleringsendringen.
   Det vektlegges at omsøkte boligtomt ligger i et område hvor det ikke er ønske om fortetting. Det vises til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det påpekes også at dispensasjon for boligfortetting i støyområde ikke bør innvilges. Fylkesmannen ber om at få tilsendt vedtaket i saken.

b. *Akershus fylkeskommune*
   Fylkeskommune uttalelse til saken samsvarer i stor grad med de vurdering som er mottatt fra Fylkesmannen.

c. *Statens vegvesen*
   Statens vegvesen kan ikke se at søknaden oppfyller krav til å få innvilget dispensasjon og ber om å om at få tilsendt vedtaket i saken.

3. Tidligere behandling

3.1 Angjeldende sak er ikke behandlet tidligere.

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Vurdering av reguleringsendring

Hensynet ved utarbeidelse, behandling og vedtak om reguleringsplan, er å fastlegge med juridisk bindende virkning at bestemte tiltak kan etableres/bygges innen de grenser (herunder også eksisterende og fremtidige eiendommer), som er fastlagt i reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal skape forutsigbarhet for utviklingen av området.

Aktuelle eiendom inngår i reguleringsplan for Vollen sentrum (vedtatt juni 1996). Hensikten med reguleringsplanen for den aktuelle eiendommen er bl.a. a legge rammer for utnyttelse av eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse i kombinasjon med bevaring av verneverdig bebyggelse og anlegg, samt å bevare områdets karakter med stor åpenhet på strandparsellene ned til Vollebukta.

Eiendommen er regulert til spesialområde for verneverdig bebyggelse og den er ikke regulert delt.

Eiendommen er ikke vist på kommuneplanens boligkart over eiendommer som kan ha rom for fortetting utover gjeldende plan.

Foreslått ny eiendommen ligger delvis i strandsonen og 100-meterbeltet langs sjøen, hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En fradeling av nye grunneiendommer i 100-meterbeltet vil gi svært uheldig presedensvirkning for hele boligkategori C i Asker kommune (gamle Asker).

En godkjenning vil bidra negativt til et økt press på større strandparseller i kommunen og vil bidra til økt privatisering og nedbygging langs kystlinjen. Dette vil redusere den prosentvise andel av 100-meters belte som er «potensielt tilgjengelig» for allmenheten og vil redusere åpenheten og kontakten mot sjøen.

Etter kommunedirektørens vurdering vil en reguleringsendring som omsøkt være i strid med reguleringsplanens intensjon. Likeledes er forslaget i strid med kommuneplanens retningslinjer og strategi for økt fortetting i eksisterende boligområder.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren ikke å kunne anbefale den omsøkte reguleringsendringen.

4.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Med bakgrunn i vurdering av reguleringsendring med konklusjon om at reguleringsendring ikke kan anbefales, vil omsøke opprettelse av ny grunneiendom heller ikke kunne anbafales.

4.3 Dispensasjon for plankrav (kommuneplanens punkt 1.3)

I saken er det i tillegg til reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om plankrav ved boligfortteing i støyutsatt område.

Den omsøkte ny grunneiendommen grenser inntil Slemmestadveien. På tross av at det langs Slemmestadveien er etablert støyskjerming ligger den foreslåtte nye eiendommen likevel støyeksponert delvis i gul og rød støysone.

Dispensasjonsforholdet er ikke vurdert nærmere eller behandlet i dette saksfremlegget, da dette etter kommunedirektørens vurdering er lite relevant, da den ønskede fortetting ikke kan anbefales i 100-metersbeltet langs sjøen.

Dersom Utvalget for plan og byggesaker vurderer saken annerledes og er positiv til fradeling av ny eiendom, må også dispensasjonssøknaden behandles. Det vises i

den forbindelse til de mottatte uttalelser fra regionale myndigheter, hvor især Fylkesmannen og Staten Vegvesen ikke kan se at søknaden oppfyller kravene til å få innvilget dispensasjon.

Konklusjon.

En fortetting som omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering bryte med reguleringsplanens klare intensjon om å legge til rette for en moderat fortetting på områdes strandparseller.

Kommuneplanen åpner ikke for fortetting utover gjeldende reguleringsplan i 100-meterbeltet langs sjøen.

Kommunedirektøren kan dermed ikke anbefale den omsøkte reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom
2. Søknad om deling av grunneiendom
3. Saksredegjørelse
4. Situasjonsplan
5. Utomhusplan
6. Prinsippforslag for ny bolig (planer og snitt)
7. Rapport (støy)
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
9. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune
10. Uttalelse fra Statens vegvesen

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/01055-3

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiabakken 3, gbnr. 64/83

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra krav om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl § 18-1. Vilkåret om veiopparbeidelse ble først gitt som vilkår for igangsettelsestillatelse i rammetillatelsen av 13.07.22 for oppføring av to eneboliger på eiendommen Koiabakken 3. Tiltakshaver mente at søknad om midlertidig dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse ikke var behandlet i vedtaket, og i kommunens omgjøringsvedtak av 11.11.22 ble det gitt avslag på søknad om utsettelse av veiopparbeidelse med nærmere begrunnelse.

Avslaget er påklaget, både av nabo i Koiabakken 1 og søker på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagene som gir grunnlag for å endre avslaget på midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse.

Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagene til følge. Klage fra nabo omhandler i hovedsak forhold vedrørende regulert vei, som det er tatt endelig stilling til i reguleringsplanen. Når det gjelder klage fra tiltakshaver, viser kommunedirektøren til at det er ikke er fremført forhold som tilsier at vilkårene for å utsette kravet til veiopparbeidelse er oppfylt. Kommunens samferdselsavdeling har vurdert veien som smal med dårlig sikt, og kommunen har stilt tilsvarende vilkår om veiopparbeidelse for oppføring av to eneboliger på den andre siden av veien (gbnr. 64/67 og 64/67). Det er vurdert som viktig at regulert vei blir opparbeidet før utbyggingen finner sted.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 11.11.22, og at klagen sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden om dispensasjon

Kommunen ga i vedtak av 13.07.22 rammetillatelse for oppføring av to kjedede eneboliger med integrert garasje på eiendommen Koiabakken 3, gbnr. 64/83. Eiendommen er i dag én eiendom, men reguleringsplanen legger opp til at eiendommen skal deles. I rammetillatelsen ble det stilt som vilkår at den offentlig regulerte veien ble opparbeidet i tråd med pbl § 18-1.

Ansvarlig søker påpekte i e-post av 29.08.22 at kommunen ikke hadde tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei. Søker kom med ytterligere kommentarer til saken 24.10.2022.

Fra opprinnelig søknad har søker på vegne av tiltakshaver opplyst følgende:

Det søkes utsatt opparbeidelseskrav for opparbeidelse av regulert strekket av Koiabakken, for så langt dette ikke tilfredsstiller gjeldende regulering, inntil veien opparbeides i fellesskap av flere grunneiere. Dette gjelder også grunneiere lengre inn i Koiabakken hvor reguleringen gjenstår, slik at helheten kan ivaretas, herunder veinormalens klasse B3-T. Formelt betyr dette at det søkes midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, mot en tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i veiopparbeidelse som kommunen bes utarbeide.

I e-post av 29.08.2022 ble det opplyst:

Vi håper selvsagt på en positiv konklusjon, da krav om veiopparbeidelse for 300 m vei med veikryss ved Slemmestadveien for et tiltak med kun 2 boliger åpenbart er uforholdsmessig. Samarbeid med nabo på motsatt side av veien (Koiabakken 2) endrer ikke på dette, særlig når nabo nå har lagt prosjektet ut for salg, og gjennomføring i nærmeste fremtid ikke er påregnelig. Det er naturlig med midlertidig dispensasjon inntil Koiabakken lengre vestover (fra og med Koiabakken 4+5) reguleres og utvikles, og når Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) detaljreguleres og utvikles.

I e-post av 24.10.2022 ble det også lagt til følgende:

I 2022 er mye mer oppmerksomhet for terrenginngrep og inngrep i vegetasjon som følge av veiopparbeidelse. Det minnes om at området i KP 2018-30 er avsatt som hensynssone kultur / bevaring.

2.2. Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Plommedalsveien/Skogveien, gbnr. 64/4 m.fl., ikraft 26.04.2005 og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i plankartet som parsell 1a og 1b. I kommuneplanens arealdel for Asker kommune er eiendommen avsatt til boligformål.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Etter kommunedirektørens syn har ikke de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål, miljø, økonomi og sosiale forhold særlig betydning i denne klagesaken.

4. Tidligere behandling
4.1. Vedtak om rammetillatelse av 13.07.22

I vedtak av 13.07.22, delegasjonssak 22/1460, godkjente kommunen omsøkte rammesøknad for oppføring av to kjedede eneboliger med integrert garasje. Det ble satt flere vilkår for tillatelsen, herunder følgende vilkår:

Rammesøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, på følgende vilkår:
(…)

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. *En egen søknad om opparbeidelse av offentlig vei - som regulert - fram til og langs eiendommen - må være godkjent, og avtaler om grunnerverv må være inngått, jf. Plan- og bygningsloven § 18-1. Veien fram til omsøkte eneboliger må være opparbeidet (minus topplaget/»finishen») – og veien må ha fått midlertidig brukstillatelse (minus topplaget) – før IG kan gis for boligene. Omsøkte vei må oppfylle bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Plommedalsveien /Skogveien – inkludert blant annet § 3.1, § 3.3 og hele § 5 Offentlig kjørevei. (Både Koiabakken 2 m/snuhammer, Plommedalsveien og krysset mot fylkesveien må være med i søknaden om opparbeidelse av vei).*

4.2. Avslag på søknad om midlertidig dispensasjon av 11.11.22

Etter at ansvarlig søker i e-post av 29.08.22 påpekte at kommunen ikke hadde tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei, fattet kommunen følgende vedtak den 11.11.22 som delegasjonssak 22/2411:

Rammetillatelse gitt 13.07.2022 omgjøres, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd, bokstav a.

Omgjøringen medfører ingen realitetsendring av tidligere vedtak

Dette vedtaket gjelder i sammenheng med tidligere gitt rammetillatelse av 13.07.2022 på gbnr. 64/83.

Søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei avslås, pbl. § 18-1 jf. 19-2 og § 19-3.

Avslaget ble i hovedsak begrunnet med at en utsettelse av kravet om veiopparbeidelse ble vurdert å vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert vei, jf. pbl § 19-2 jf. 19-3. Det ble bl.a. vist til at kommunens samferdselsavdeling har vurdert at Koiabakken er smal, og med dårlig sikt. Det ble i vedtaket også vist til at kommunen allerede har krevd opparbeidelse for to eneboliger beliggende rett over veien i 2022, noe som er med på å underbygge opparbeidelseskravet for denne eiendommen. Statsforvalteren har etter klage stadfestet vedtaket. I og med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon, ble det ikke ansett nødvendig å vurdere om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Det ble også opplyst at man av samme grunn heller ikke så det nødvendig å gå inn på kan-vurderingen, jf. kommunens valgmulighet til å ikke dispensere selv om vilkårene anses oppfylt.

5. Klagenes innhold

Avslaget er påklaget i brev av 22.11.22 av nabo i øst, Koiabakken 1. Det er i hovedsak anført:

- Dersom Koiabakken opparbeides etter reguleringsplanen, vil dette bety en utvidelse som vil gå ut over parkeringsområdet på dere eiendom.
- De ønsker ingen økonomiske kostnader til en eventuell utvidelse av veien, og mener at kommunen selv burde ta hele kostnaden ved oppgradering av hele Koiabakken.

Vedtaket er videre påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i e-post av 02.12.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- Avslaget er urimelig og uhensiktsmessig, og vedtaket gir uforholdsmessig belastning til opparbeidelse av offentlig infrastruktur til én tomteeier. Midlertidig dispensasjon mot en tinglyst erklæring vil sikre at grunneier deltar forholdsmessig i veiopparbeidelse sammen med andre grunneiere som bebygger/utvikler sin eiendommer og sikrer samtidig at veiopparbeidelse ikke blir uforholdsmessig tyngende på den første grunneier som skal bygge ut.

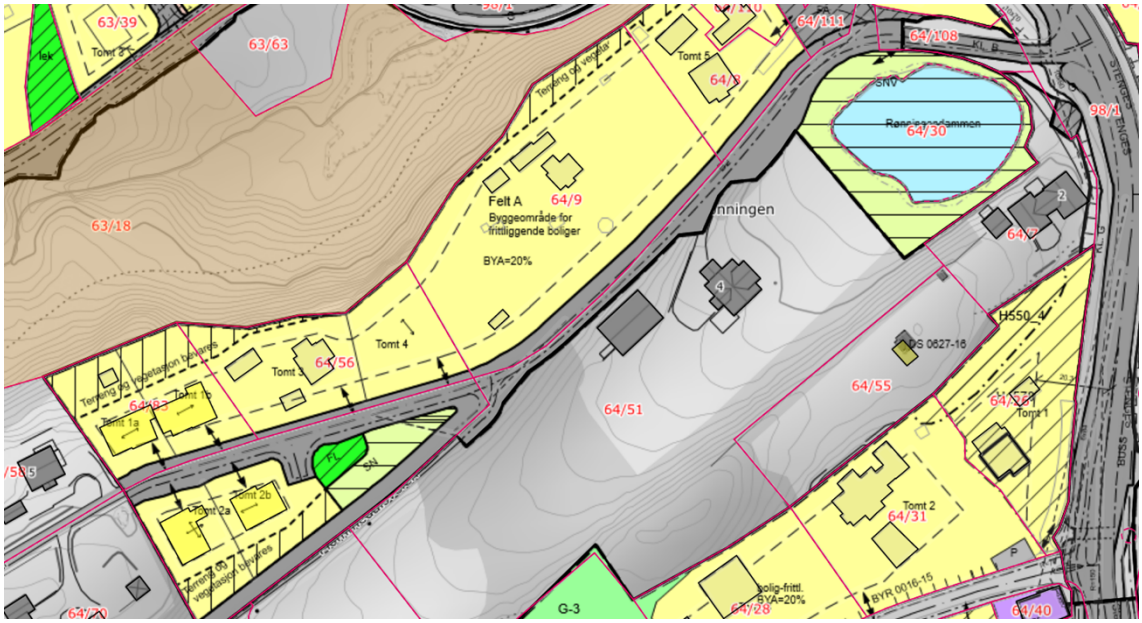
- Et krav om veiopparbeidelse vil innebære en stor økonomisk belastning for den enkelte tomteeier i området. Store deler av regulert veigrunn ligger dessuten på privat grunn der bl.a. eier av Koiabakken 1 motsetter seg veiopparbeidelse. Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) er regulert til flere boenheter. Gjennomføring av planen og utbygging kan først skje etter detaljregulering av denne eiendommen. Det synes derfor å være naturlig at veien opparbeides når Plommedalsveien 5 utvikles. Inntil dette kan skje anbefales at de andre aktuelle individuelle grunneiere søker midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, mot en tinglyst erklæring at en deltar økonomisk forholdsmessig i fremtidig veiopparbeidelse.

- Når det gjelder henvisningen til nabo i Koiabakken 2, mener klager at statsforvalterens vedtak i klagesak som stadfester vilkår om veiopparbeidelse, ikke har betydning for herværende sak. Klager bestrider ikke veiopparbeidelseskravet etter pbl § 18-1 som sådan, men mener at det er god grunn til å gi midlertidig dispensasjon slik at vilkåret som er stilt om veiopparbeidelse før IG kan gis kan bortfalle.

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagene er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Det er et lovbestemt krav etter pbl § 18-1, 1. ledd om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Kommunen har derfor satt vilkår om veiopparbeidelse som vilkår for IG i rammetillatelsen av 13.07.22. Den aktuelle strekningen det er snakk om i denne saken, er opparbeidelse av regulert ved fra Slemmestadveien inn til krysset Koiabakken, og i Koiabakken inn til Koiabakken 3.



Utsnitt fra plankart, som viser regulert vei

Lovens § 18-1, 3. ledd åpner for at kommunen kan gi en utsettelse av opparbeidelseskravet frem til eiendommen kan bebygges, og tiltakshaver har søkt om en midlertidig dispensasjon fra kravet. Det er kommunens avslag på søknaden som er påklagd, og som utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til.

6.1. Vedr. klage fra nabo

Nabo i Koiabakken 1 påklagde ikke rammetillatelsen av 13.07.22, der opparbeidelse av veien fulgt som vilkår. Vedtaket av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon er imidlertid påklagd. I og med at det er tiltakshaver som har fått avslag på sin søknad, er det tvilsomt om nabo er part i saken. I og med at nabo fikk tilsendt vedtaket som informasjon med klageadgang, anser kommunedirektøren likevel at det er hensiktsmessig å realitetsbehandle klagers anførsler.

Klager har innvendinger til den regulerte veien og de følger en opparbeidelse vil ha for deres eiendom og parkeringsareal. Kommunedirektøren viser til dette at reguleringsplanen er endelig vedtatt, og spørsmålet om plassering og utforming av veien er således allerede tatt endelig stilling til. Når det gjelder gjennomføring av reguleringen ved opparbeidelse av veien, er dette privatrettslige forhold som avklares i en senere prosess og som ikke kommunedirektøren kan ta stilling til i en byggesak. Hva gjelder kostnader for opparbeidelse av vei, følger det av loven at den som utfører tiltaket kan kreve sine utlegg refundert av eiendommer som er refusjonspliktige. Hvilke eiendommer som er refusjonspliktige reguleres også av kapittel 18 i plan- og bygningsloven, og må behandles i en egen sak. Kommunedirektøren tar ikke stilling til refusjon i denne saken.

6.2. Vedr. klage fra tiltakshaver

Klager mener at vilkårene for midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsesplikten i § pbl § 18-1 er oppfylt.

De materielle vilkårene i pbl § 19-2 gjelder også for midlertidige dispensasjoner, jf. pbl § 19-3. Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon. Dispensasjon kan 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 enn samlet vurdering.

Formålet med bestemmelsen om opparbeidelsesplikt i pbl § 18-1, 1. ledd er å sikre at infrastruktur i form av bl.a. vei skal være tilfredsstilt *før* byggetiltak påbegynnes. I noen tilfeller er det likevel hensiktsmessig at tidspunktet forskyves ut i tid, jf. 3. ledd, og i Gyldendal Rettsdatas kommentarutgave til § 18-1 er det nevnt praktiske tilfeller der masse fra utbyggingen skal brukes ved opparbeidelse veien, eller der veien benyttes som anleggsvei.

Kommunedirektøren kan ikke se at det i denne saken er lignende praktiske tilfeller som tilsier at opparbeidelsen av regulert vei bør utsettes. Kommunens samferdselsavdeling har i forbindelse med utbygging i Koiabakken 2 (gbnr. 64/67 og 64/68 tvers over veien) uttalt at det er behov for å opparbeide regulert vei da eksisterende vei er smal og har dårlige siktforhold. På den bakgrunn stilte også kommunen tilsvarende krav om veiopparbeidelse for Koiabakken 2, og vedtaket er etter klage opprettholdt av statsforvalteren. Dette viser at kommunen allerede har stilt krav om veiopparbeidelse for andre eiendommer i området, og at klagers anførsel om at kravet om veiopparbeidelse gir uforholdsmessig belastning kun til én tomteeier, ikke medfører riktighet. Reglene om refusjon etter pbl kap 18 vil dessuten sikre at kostnadene blir fordelt forholdsmessig mellom tomteeierne.

Kommunedirektøren opprettholder derfor byggesak sin vurdering av at hensynene bak pbl § 18-1 vil bli vesentlig tilsidesatt ved en utsettelse av veiopparbeidelsen.

Kommunedirektøren kan i klageomgangen heller ikke se at tiltakshaver har dokumentert at en utsettelse av veiopparbeidelseskravet vil innebære klart større relevante fordeler enn ulemper, slik loven krever. Klagers anførsler anses i hovedsak å omhandle økonomiske og praktiske fordeler for tiltakshaver, og ikke relevante fordeler som tilsier at det vil være en fordel av arealdisponeringshensyn å utsette veiopparbeidelse. Ulempene ved en utsettelse innebærer at det kan ta lang tid før veien blir opparbeidet, noe som anses uheldig da behovet for å opparbeide veien er nødvendig og behøves nå, jf. ovennevnte.

Når det gjelder klagers anførsel om at veien ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø, kan ikke kommunedirektøren se at dette er i veien for å opparbeide veien slik den er regulert.

Under henvisning til ovennevnte, anser kommunedirektøren at vilkårene for å utsette plikten til å opparbeide regulert vei før bebyggelsen igangsettes ikke er oppfylt i denne saken, jf pbl §§ 19-2 jf. 19-3.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagene som gir grunn til å endre på vilkåret.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- Klage fra tiltakshaver/søker
- Klage fra nabo
- Avslag av 11.11.22
- Søkers e-post av 24.10.22
- Søkers e-post av 29.08.22
- Rammetillatelse av 17.07.22
- Revidert søknad av 24.05.22 m/ vedlegg

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/01055

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	53/23

Klage på avslag på midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, Koiebakken gbnr. 64/83

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 53/23

Behandling

Kommunaldirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 11.11.22 om avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1.

   Det fremkommer ingen nye momenter, hverken i klage fra nabo av 22.11.22 eller klage fra tiltakshaver av 02.12.22, som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 2. desember 2022 20:40
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Petter Askengren; Petra Askengren; Fredrik Wangestad
Emne: 21075 - Koiabakken 3 - klage på PBAs behandling og vedtak av søknad om midlertidig dispensasjon som har ført til urimelig og uforholdsmessig vilkår i vedtak i byggesak

Bes registrert i sak 21/4751

Viser til søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, og kommunens nye vedtak av 11.11.2022 (her mottatt 14.11.2022) hvor søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse ble avslått.

På vegne av tiltakshaver påklages dette avslaget – altså klage på avslag for midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse som da medfører at PBA stiller vilkår om at veien skal være opparbeidet før IG kan gis for boligene.

Avslaget er urimelig og uhensiktsmessig, og vedtaket gir uforholdsmessig belastning til opparbeidelse av offentlig infrastruktur til en tomteeier.

Midlertidig dispensasjon -mot en tinglyst erklæring som sikrer at grunneier deltar forholdsmessig i veiopparbeidelse sammen med andre grunneiere- er ikke ment for å sluntre unna solidarisk ansvar for veiopparbeidelse iht. gjeldende regulering, men sikrer at grunneier får likebehandling med andre grunneiere som bebygger / utvikler sine eiendommer.

Oslo kommune har allerede i snart 100 år en slik ordning som sikrer likebehandling iht. Pbl. og Fvl.

Asker kommunen har ikke sikret en slik likebehandling, og tillatt at mange eiendommer ble bebygget uten at veiopparbeidelseskrav ble stilt. Kommunen må gjennom midlertidig dispensasjon sikre likebehandling mellom grunneiere, og samtidig sikre at veiopparbeidelse ikke blir uforholdsmessig tyngende på den første grunneier som skal bygge ut.

<u>Bakgrunnsinformasjon</u>
Som nevnt stiller kommunen krav til at de regulerte partier i Plommedalsveien (fra Slemmestadveien inntil krysset med Koiabakken) og i Koiabakken (inntil Koiabakken 3) opparbeides ifm. boligbebyggelse på tilliggende eiendommer.

Kommunens krav er en stor økonomisk belastning for den enkelte tomteeier, hhv Plommedalsveien 4 (ombygging av låven), Koiabakken 2 (gbnr.64/67+68 - 2 eneboliger), og Koiabakken 3 (gbnr.64/83 – nærværende sak med 2 eneboliger). Dessuten ligger vesentlige deler av regulert veigrunn på privat eiendom, og da særlig med solid terrengmur på Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9). Koiabakken 1 (gbnr. 64/56) motsetter seg aktiv veiopparbeidelse – ref. klagen av 22.11.2022 som er registrert i saken.

Plommedalsveien 5 er regulert til flere boenheter. Gjennomføring av planen og utbygging kan først skje etter detaljregulering av denne eiendommen.

Det synes å være naturlig at veien fysisk opparbeides når Plommedalsveien 5 utvikles. Terrengmuren vil da fjernes i en naturlig prosess, og veien kan utvides iht. regulering.

Inntil dette kan skje anbefales at de andre aktuelle individuelle grunneiere søker midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, mot en tinglyst erklæring at en deltar økonomisk forholdsmessig i fremtidig veiopparbeidelse.
Dette er en praksis som er godt innarbeidet i Oslo Kommunen, og som har fungert fint andre steder i Asker hvor man har søkt o dette.

<u>Vedtak fra Statsforvalter (SF) – i sak Koiabakken 2 – gbnr.64/67+68 – SF-sak 2022/24971 – PBA-sak 20/6930</u>
Søker og klager er kjent med at nabo i Koiabakken 2 har påklaget vilkår om veiopparbeidelsen ifm. PBAs vedtak av 1.11.2022 i saken, samt at SF har stadfestet PBAs vedtak av 21.1.2022.

For ordens skyld bemerkes at SFs vedtak i sak 20/6930 ikke har betydning for nærværende sak.

Vi har ikke uten videre klaget på vilkåret slik søker i sak 20/6930 synes å ha gjort: vi erkjenner at veiopparbeidelseskravet eksisterer og at den gjelder iht. Pbl.§18-1. Men vi mener at det er grunn til å gi midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse som omsøkt, slik at vilkåret som er stilt om veiopparbeidelse før IG kan gis kan bortfalle. Konsekvens av vår søknad om

midlertidig dispensasjon blir ikke at veien ikke blir opparbeidet, men konsekvens blir kun at veiopparbeidelse utsettes inntil oppsittere igangsetter veiopparbeidelse hvor alle med tinglyste erklæringer om solidarisk deltakelse i veiopparbeidelse faktisk deltar fysisk og økonomisk. Først da er det realistisk at veien kan opparbeides. Veiopparbeidelse er ikke kun et økonomisk spørsmål: regulert veigrunn må avstås av grunneiere/oppsittere, og dette kan være ressurskrevende og langdrygge prosesser med jordskifterett/ekspropriasjon og ditto refusjonsprosesser.

Oppsummering

Det anbefales at klagen tas til følge. At det gis midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, slik at boligene kan bygges, og det blir økonomi som kan sikres som forholdsmessig andel i veiopparbeidelse når veien skal oppgraderes til regulert standard sammen med øvrige oppsittere.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Fra: Pieter Paul Furnée
Sendt: mandag 29. august 2022 14.23
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Petter Askengren <petter@febs.no>; magnus.danielsen@asker.kommune.no; Petra Askengren <Petra@neglakademiet.no>
Emne: 21075 - Koiabakken 3 - etterlyses PBAs behandling av søknad om midlertidig dispensasjon

Bes registrert i sak 21/4751

Viser til innsendt søknad 24.11.2021, kommunens mottakskontroll, datert 17.2.2022, søkers svar 29.3.2022, og kommunens nye brev, datert 16.5.2022, søkers besvarelse, og kommunens positive vedtak med tillatelse, datert 13.7.2022.

Vi kan ikke se at kommunen har behandlet søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, som var inkludert i søknaden.

Fra rammetillatelsen, datert 13.7.2022, kan det se ut at kommunen ikke er positiv til en slik midlertidig dispensasjon, men det fremkommer ikke i vedtaket at søknaden har fått behandling, og at det er fattet vedtak om avslag. Dermed er klageretten på avslaget ikke ivaretatt.

Fint om kommunen snarest mulig kan behandle innsendt søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse.

Vi håper selvsagt på en positiv konklusjon, da krav om veiopparbeidelse for 300m vei med veikryss ved Slemmestadveien for et tiltak med kun 2 boliger åpenbart er uforholdsmessig. Samarbeid med nabo på motsatt side av veien (Koiabakken 2) endrer ikke på dette, særlig når nabo nå har lagt prosjektet ut for salg, og gjennomføring i nærmeste fremtid ikke er påregnelig.

Det er naturlig med midlertidig dispensasjon inntil Koiabakken lengre vestover (fra og med Koiabakken 4+5) reguleres og utvikles, og når Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) detaljreguleres og utvikles.

Takk.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Til Asker Kommune v/Byggesak
Deres ref: MDANIE1
Saksnummer: S21/4751
Arkivnummer: GBNR 64/83, L33210/22

Nesøya, 22.11.2022

Klage saksnummer 21/4751

Utvidelse av vei

Utvidelse av veien i Koiabakken vil ifølge reguleringsplanen ta areal fra vår eiendom i Koiabakken 1, og vi ønsker ikke å miste areal fordi Koiabakken 3 skal føre opp hus på sin eiendom. Utvides veien, og vårt gjerde må flyttes, vil dette gå utover vårt parkeringsområde. Utvidelse av veien i Koiabakken har flere ganger vært diskutert i vellet, men da fra toppen av Koiabakken (da Skogveien) helt ned til Slemmestadveien, men fikk ikke gjennomslag. Det vil gi mere mening da brorparten av beboerne i Koiabakken bor ovenfor Koiabakken 1

Vi ønsker ingen økonomiske kostnader ved en eventuell utvidelse av veien, eller andre kostnader forbundet med dette arbeidet, som flytting av gjerde, opparbeidelse av vår tomt etter arbeidene, flytte strømstolpe osv.

Dersom Asker kommune mener at veien burde utvides helt ned til Slemmedalsveien (Koiabakken og nederste del av Plommedalsveien) burde kommunen selv ta denne kostnaden av oppgradering av hele Koiabakken. Dessuten ble veien for ca. 7 år (ca. 2015) gravd opp i forbindelse med tilslutning av offentlig kloakk, da var kommunen ikke på banen, selv om reguleringsplanen ble vedtatt 18. mai 2006

Kort forklart: Vi vil ikke betale for en utvidelse av veien, miste tomt og la alle ovenfor oss slippe unna kostnader, av noe de også vil ha nytte av og tjene økonomisk på.

Med hilsen

Marion Cecilia Prestin, Tjernveien 1, 1397 Nesøya
Stian Michael Prestin, Koiabakken 1, 1390 Vollen
Linda Mai Prestin, Skytterdalen 7, 1337 Sandvika
Irina Alexandra Prestin, Skytterdalen 7, 1337 Sandvika

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MDANIE1 S21/4751	GBNR 64/83 L33210/22	11.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4751

Delegasjonssak: 22/2411

64/83 Omgjøring av gitt vedtak - Nybygg 2 eneboliger med integrerte garasjer
Koiabakken 3
Tiltakshavere: Petra Ulrika Askengren og Petter Askengren

Kommunen ga 13.07.2022 rammetillatelse til oppføring av 2 eneboliger, samtidig som det ble krevd at den offentlige regulerte veien ble opparbeidet i tråd med plan og bygningsloven (pbl.) § 18-1.

29.08.2022 ble det påpekt fra søker at kommunen ikke hadde tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei. Søker kom med ytterligere kommentarer til saken 24.10.2022.

Rammetillatelse gitt 13.07.2022 omgjøres, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd, bokstav a

Omgjøringen medfører ingen realitetsendring av tidligere vedtak

Dette vedtaket gjelder i sammenheng med tidligere gitt rammetillatelse av 13.07.2022 på gbnr. 64/83

Søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei avslås, pbl. § 18-1 jf. 19-2 og § 19-3

Bakgrunnen for omgjøring

Søker påpekte i e-post av 29.08.2022 at det ikke var tatt stilling til søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av offentlig vei etter pbl. § 18-1. Kommunen vurderte i forbindelse med vedtaket at det ikke var grunnlag for å gi dispensasjon fra lovens hovedregel og krevde opparbeidelse av vei, men kommunen er enig med søker i at dette innebar et avslag som burde vært nærmere begrunnet i tråd med forvaltningsloven. Søkers e-post overholdt ikke klagefristen i forvaltningsloven, men kommunen har funnet grunn til å omgjøre saken av eget tiltak.

Da omgjøringen bare inneholder en begrunnelse for avslag på utsettelse/midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei, og ingen realitetsendring av vedtaket, er det vurdert at dette ikke er til ugunst for søker og dermed kan behandles etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a.

Sak på naboeiendom
I forkant av rammetillatelsen gitt for denne eiendommen ga kommunen tillatelse til ny enebolig på gbnr. 64/67 og 64/68. Til sammen 2 eneboliger. Eiendommene ligger på andre siden av gaten fra 64/83. Eiendommene har adkomst fra samme vei, og inngår i samme reguleringsplan. Kommunen ga rammetillatelse til disse eneboligene 21.01.2022. Det ble her vurdert om det er nødvendig å opparbeide veien. I denne saken ble det krevd opparbeidelse av vei da veien ble vurdert som smal med dårlig sikt.

Kommunen bemerker for øvrig at rammetillatelsen til oppføring av enebolig på gbnr. 64/67 og 64/68 ble påklaget til statsforvalteren. Kravet om opparbeidelse av vei samt de andre vilkårene ble opprettholdt av statsforvalteren deres vedtak av 18.08.2022.

Nabovarsel/merknad
Det har kommet inn en nabomerknad 28.08.2022. Nabomerknaden har kommet inn i etterkant av tillatelse gitt 13.07.2022 fra eiere av gbnr. 64/56. Klagefristen hadde på daværende tidspunkt gått ut. Merknadene er tatt til orientering i nåværende sak, men kommunen kan ikke se at merknadene som er gitt påvirker denne omgjøringsvurderingen som begrunner hvorfor det er krevd opparbeidelse av vei i henhold til reguleringsplanen.

1. Koiabakken 3 ligger høyt over Koiabakken 1, der det skal bygges 3 etasjer fra tomtegrensen vår. Det vil skygge for ettermiddags/kveldssol for vårt ute areal, der vi oppholder oss mest. Hus to vil bli veldig høyt og dominerende mot øst (Koiabakken 1). Ønsket en befaring med arkitekten tidligere i år (Koiabakken 3) og har ikke fått noe svar per i dag.

2. Felles lekeplass på tomt 64/67 – 64/68
Vi aksepterer ikke å bli medeier m/ansvar i en felles lekeplass. Koiabakken 1, har egen tomt på ca. 2 mål, vi har nok lekeplass.

3. Utvidelse av veien
Vi aksepterer ikke å miste tomte arealet vårt. Gjerdet må stå der den står i dag. Vi aksepterer ikke økonomiske kostnader p.g.a. naboer skal bygge nye boliger.

4. Nabovarslene har pågått i over 2 år, nå må det vises hensyn. Har forsøkt å ta kontakt med M. Danielsen på mobil flere ganger i uke 34 uten å komme i samtale. Lørdag 3 september reiser jeg til utlandet og er tilbake 20 september.

Dispensasjonsvurdering
Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskravet i pbl. § 18.1

Dette forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19-2, § 19-3.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre

må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunnet søknaden med følgende:

Fra opprinnelig søknad:
Det søkes utsatt opparbeidelseskrav for opparbeidelse av regulert strekket av Koiabakken, for så langt dette ikke tilfredsstiller gjeldende regulering, inntil veien opparbeides i fellesskap av flere grunneiere. Dette gjelder
også grunneiere lengre inn i Koiabakken hvor reguleringen gjenstår, slik at helheten kan ivaretas, herunder veinormalens klasse B3-T. Formelt betyr dette at det søkes midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav,
mot en tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i veiopparbeidelse som kommunen bes utarbeide.

Fra e-post av 29.08.2022:
Vi håper selvsagt på en positiv konklusjon, da krav om veiopparbeidelse for 300m vei med veikryss ved Slemmestadveien for et tiltak med kun 2 boliger åpenbart er uforholdsmessig. Samarbeid med nabo på motsatt side av veien (Koiabakken 2) endrer ikke på dette, særlig når nabo nå har lagt prosjektet ut for salg, og gjennomføring i nærmeste fremtid ikke er påregnelig. Det er naturlig med midlertidig dispensasjon inntil Koiabakken lengre vestover (fra og med Koiabakken 4+5) reguleres og utvikles, og når Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) detaljreguleres og utvikles.

I e-post av 24.10.2022 er det også lagt til følgende:
I 2022 er mye mer oppmerksomhet for terrenginngrep og inngrep i vegetasjon som følge av veiopparbeidelse. Det minnes om at området i

KP 2018-30 er avsatt som hensynssone kultur / befaring.

Hensynene bak § 18-1
Plan- og bygningsloven § 18-1 regulerer krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann. Bestemmelsen innebærer en plikt for tiltakshaver å opparbeide offentlig vei og legge offentlige vann- og avløpsledninger i regulerte strøk. Før eiendommen kan bebygges, må veg, vann- og avløpsordningen være godkjent. Formålet med bestemmelsen er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Hva som er tilstrekkelig infrastruktur i det enkelte område fastsettes i reguleringsplanen på grunnlag av en grundig planprosess og etter avveininger av kryssende interesser.

I denne saken er det søkt opparbeide vei.

Uttalelsene fra avdeling fra samferdsel angående opparbeidelse av vei
Samferdsel: Koiabakken er privat vei. Veien er regulert offentlig. Vi ser at veien er smal og har dårlig sikt, det er også dårlig sikt i krysset med fylkesveien. Fylket må uttale seg angående opparbeidelse av krysset med fylkesveien. Vår anbefaling er at veien opparbeides i henhold til reguleringsplanen. Renovasjon bør uttale seg i forhold til fremkommelighet med sine kjøretøy her. Veilaget bør også uttale seg.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I denne saken er det søkt om oppføring av 2 eneboliger.
Det er uttalt fra avdeling for samferdsel sin side at veien er smal, og har dårlig sikt. Kommunen kan ikke se at det er noen klare fordeler for å utsette en slik opparbeidelse av vei. Personlige grunner, eller økonomiske grunner har begrenset vekt. Vet utarbeidelse av reguleringsplanen ble dette vurdert grundig. Kommunen ser ikke det at deler av veien ligger i hensynsone bevaring kulturmiljø som grunn til å ikke opparbeide veien slik den er regulert. At kommunen allerede har krevd opparbeidelse for 2 eneboliger tidligere i år er med på å forsterke at det er liten grunn til å utsette opparbeidelseskravet for denne eiendommen.

Konklusjon:
Etter kommunens vurdering er blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner det derfor ikke nødvendig å vurdere om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og ser dermed heller ikke grunn til å gå inn på kan-vurderingen (kommunen kan velge å innvilge dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt).

Kommunaldirektørens vurdering
Kommunen har foretatt en ny vurdering og mener det fortsatt må kreves opparbeidelse av vei etter pbl. § 18-1. Søknad om midlertidig dispensasjon er derfor avslått, og begrunnet nærmere i dette vedtaket. Rammetillatelsen gitt 13.07.2022 til oppføring av 2 eneboliger gjelder i sin helhet i tilknytning til dette vedtaket.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4751. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Det er ikke ilagt gebyr for omgjøring av vedtaket.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak Midt/Sør

Magnus Danielsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Petra Ulrika Askengren, Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER
Petter Askengren, Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO

Kopi:
Marion C. Prestin

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 24. oktober 2022 21:58
Til: Magnus Danielsen
Kopi: petter@febs.no; Postmottak Asker kommune
Emne: 21075 - 64/83 - Opparbeidelse av vei

Bes registrert i sak 21/4751

Hei

Takk for oppfølging.

Ja, vi ønsker at vår klage følges opp, og at PBA eksplisitt vurderer vår søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse. Det er ikke opplagt at denne behandlingen implisitt ligger i vedtaket. Vi mener det ikke kan utelukkes at saksbehandlingsfeilen kan ha hatt betydning for vedtakets utfall, og mener i alle tilfeller at kravet er uforholdsmessig. Veiopparbeidelse vil skje straks Plommedalsv 5 utvikles - her vil det være behov for detaljprosjektering noe som igjen vil kunne ha betydning for veiopparbeidelse - herunder senterlinje vei langs eiendommen. Dette også fordi det i 2022 er mye mer oppmerksomhet for terrenginngrep og inngrep i vegetasjon som følge av veiopparbeidelse. Det minnes om at området i KP 2018-30 er avsatt som hensynssone kultur / befaring.

Når det gjelder naboens merknad, datert 2.9.2022 må den avvises. Den har kommet for sent, og vi kan ikke se noe grunn for å innrømme ekstra klagefrist til nabo. Det er dessuten heller ikke sannsynliggjort at nabo har særinteresse for at eb klage blir prøvd, da tiltaket ikke er i strid med de materielle krav stilt i planverket.
Naboens merknad viser uansett at veiopparbeidelse på nåværende tidspunkt er problematisk, noe som bare er tyngende ift. vurdering om uforholdsmessighet.

En rettelse av vedtaket etter vår klage vil ikke gi nabo ny klagerett, da vår klage og retting ikke direkte vil berøre forhold som naboen hadde klaget på.

Det tas forbehold om ytterlige anførsler.

Hilsen Pieter Paul Furnée i Boxs Arkitektstudio AS
Sendt fra min iPhone

> 24. okt. 2022 kl. 11:18 skrev Magnus Danielsen <Magnus.Danielsen@asker.kommune.no>:
>
> Hei, jeg viser til e-post av 29.08.2022.
> E-posten gjelder rammetillatelse på 2 kjedede eneboliger gitt 13.07.2022 på gbnr. 64/83. Saksnummer 21/4751. Vi beklager sent svar.
> E-posten gjelder manglende behandling av midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei.
> I tillatelsen er det krevd opparbeidelse av vei i tråd med hovedregelen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1.
>
> 21.01.2022 ga kommunen tillatelse til 2 eneboliger på andre siden av veien på gbnr. 64/7 og 64/8. Ved denne saken ble det innhentet uttalelse fra blant annet avdeling for reguleringsplan og avdeling for samferdsel og tilbakemeldingen var at veien må opparbeides for at det skal kunne gis tillatelse. Ved tillatelse gitt 21.01.2022 ble det dermed krevd opparbeidelse av vei i tråd med pbl. § 18-1.
>
> Ved deres søknad om tillatelse til oppføring av 2 eneboliger var tilbakemeldingen at saken måtte behandles på samme måte som byggesaken på andre siden av gaten. Kommunen mente og mener fortsatt
> at det er klart at kravet om opparbeidelse av vei i tråd med hovedregelen i loven ikke er uforholdsmessig, særlig i dette tilfellet hvor det totalt skal føres opp 4 eneboliger relativt samtidig.
>
> Kravet om opparbeidelse av vei i vedtaket er å forstå som et avslag på midlertidig dispensasjon. Bakgrunnen for at kommunen gjorde det slik er at vi fant det helt klart at det skulle stilles krav om opparbeidelse av vei av hensyn til den andre saken
> som kommunen var i tvil om dere var kjent med. Dersom kommunen hadde behandlet avslaget nærmere i vedtaket skulle det også vært tatt gebyr for avslag på søknad om dispensasjon. Det ble ikke tatt slikt gebyr i denne saken.

Kommunen kunne i forkant forhørt seg med søker om det var ønskelig å trekke denne delen av søknaden.

Ved innsendelse av deres e-posten av 29.08.2022 hadde klagefristen i utgangspunktet gått ut, men vi er enig i at kommunen kunne håndtert spørsmålet om midlertidig dispensasjon fra § 18-1 annerledes.
Dersom det er ønskelig kan kommunen kanskje vurdere å omgjøre vedtaket av eget tiltak. Vedtaket ville forblitt det samme men avslaget på dispensasjon ville blitt nærmere begrunnet.
Merk følgende: Vilkårene for dispensasjon er strenge, og dersom vilkårene skulle være oppfylt (noe kommunen mener de ikke er her), har kommunen også en vid skjønnsmargin til avslå søknaden gjennom kan-skjønnet i pbl. § 19-2.
Fordelen med en omgjøring vil eventuelt være at dere får rett til å klage på vedtaket. Merk at andre også vil få mulighet til å klage. Det har kommet inn noen merknader etter vedtaket.
Vi ber om en tilbakemelding innen 11.11.2022

Med vennlig hilsen
Magnus Danielsen
Rådgiver/jurist
Byggesak midt/sør

(+47) 47 44 17 14
(+47) 66 70 00 00 (innbyggerservice)
magnus.danielsen@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 29. august 2022 14:23
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Petter Askengren; Magnus Danielsen; Petra Askengren
Emne: 21075 - Koiabakken 3 - etterlyses PBAs behandling av søknad om midlertidig dispensasjon

Bes registrert i sak 21/4751

Viser til innsendt søknad 24.11.2021, kommunens mottakskontroll, datert 17.2.2022, søkers svar 29.3.2022, og kommunens nye brev, datert 16.5.2022, søkers besvarelse, og kommunens positive vedtak med tillatelse, datert 13.7.2022.

Vi kan ikke se at kommunen har behandlet søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse, som var inkludert i søknaden.

Fra rammetillatelsen, datert 13.7.2022, kan det se ut at kommunen ikke er positiv til en slik midlertidig dispensasjon, men det fremkommer ikke i vedtaket at søknaden har fått behandling, og at det er fattet vedtak om avslag. Dermed er klageretten på avslaget ikke ivaretatt.

Fint om kommunen snarest mulig kan behandle innsendt søknad om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse.

Vi håper selvsagt på en positiv konklusjon, da krav om veiopparbeidelse for 300m vei med veikryss ved Slemmestadveien for et tiltak med kun 2 boliger åpenbart er uforholdsmessig. Samarbeid med nabo på motsatt side av veien (Koiabakken 2) endrer ikke på dette, særlig når nabo nå har lagt prosjektet ut for salg, og gjennomføring i nærmeste fremtid ikke er påregnelig.

Det er naturlig med midlertidig dispensasjon inntil Koiabakken lengre vestover (fra og med Koiabakken 4+5) reguleres og utvikles, og når Plommedalsveien 5 (gbnr. 64/9) detaljreguleres og utvikles.

Takk.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.

Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MDANIE1 S21/4751	GBNR 64/83 L20833/22	13.07.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4751

Delegasjonssak: 22/1460

64/83 Rammetillatelse til tiltak - 2 kjedede eneboliger med integrerte garasjer

Koiabakken 3
Tiltakshavere: Petra Ulrika Askengren og Petter Askengren

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 24.11.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 29.03.2022 og 24.05.2022. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Rammesøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, på følgende vilkår:

Innenfor området på eiendommen som har skravert «terreng og vegetasjon bevares» særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke. Området på eiendommen som er regulert til spesialområde natur skal også bevares. Terrenginngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

<u>Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:</u>

1. **En egen søknad om opparbeidelse av offentlig vei - som regulert - fram til og langs eiendommen - må være godkjent, og avtaler om grunnerverv må være inngått, jf. Plan- og bygningsloven § 18-1. Veien fram til omsøkte eneboliger må være opparbeidet (minus topplaget/»finishen») – og veien må ha fått midlertidig brukstillatelse (minus topplaget) – før IG kan gis for boligene. Omsøkte vei må oppfylle bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Plommedalsveien/Skogveien – inkludert blant annet § 3.1, § 3.3 og hele § 5 Offentlig kjørevei. (Både Koiabakken 2 m/snuhammer, Plommedalsveien og krysset mot fylkesveien må være med i søknaden om opparbeidelse av vei).**
2. **En egen søknad om sanitærmelding – for både innvendige og for utvendige sanitærarbeider - må være innsendt til og godkjent av**

avdelingen for vann- og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. **De to eneboligene må planlegges og bygges ut under ett, slik reguleringsplanen krever. (Det forutsettes at tomten senere blir delt i to parseller – tomt 1a og 1b, som vist på reguleringskartet – men eiendommen tillates ikke delt i to parseller før det er gitt midlertidig brukstillatelse for de to nye eneboligene.)**
4. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
5. **En egen utomhusplan for felles lekeareal FL for parsellene 1-4 må være sendt inn og godkjent av byggesak – ref. reguleringsplan § 9. Ifølge vedlegg 3 til kommuneplan for tidligere Asker bør et slikt felles lekeareal ha apparatlek – som for eksempel huske, klatrestativ, sklie og sandlekeplass – og sitteplass med bord og benker. Sammen med utomhusplanen - som viser hva lekearealet skal inneholde og plassering av lekeapparatene - må det sendes inn en beskrivelse av de lekeapparatene som skal settes opp.**
6. **Ansvarlig søker/prosjekterende må sjekke ut og redegjøre for at kravene til slokkevann er oppfylt. Dersom avstanden til brannkum og kapasitet i kummen ikke er innenfor preaksepterte ytelser, må ansvarlig søker sørge for at kravet til slokkevann oppfylles. https://www.asker.kommune.no/vaplan**
7. **En oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett må sendes inn.**
8. **Ny snittegning med inntegnet takhøyde i øverste etasje.**
9. **Det må vises frisikt på situasjonsplan. Avkjøring skal konstrueres i samsvar med gatenormalen til Asker kommune.**

<u>Vilkår for å kunne gi midlertidig brukstillatelse:</u>

1. **Veien fram til omsøkte eneboliger (ref. vilkår 1 over) må være helt ferdig opparbeidet – inkludert topplaget/»finishen» – og veien må ha fått ferdigattest - før midlertidig brukstillatelse for eneboligene kan gis.**
2. **Felles lekearealet FL inne på eiendommen – som kan benyttes av parsellene 1-4 – skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for dette lekearealet, og den enkelte boligeiendom (parsellene 1-4) skal være gitt hjemmel til området i tråd med reguleringsplanen § 9, punkt 9.3.**
3. **Oppdatert gjennomføringsplan.**

   Merk: En søknad om tillatelse til å dele eiendommen i to parseller – parsell 1a og 1b – bør være klar til å sendes inn til planavdelingen. Se punkt 4.10 i reguleringsplanen.

<u>Vilkår for å kunne gi ferdigattest:</u>

1. **Vilkårene over under midlertidig brukstillatelse må være oppfylt før det kan gis ferdigattest.**
2. **Eiendommen skal ha blitt delt - parsell 1a og 1b - som vist på reguleringskartet. Oppmålingsforretningen skal være gjennomført.**
3. **Felles lekearealet FL inne på eiendom 64/67 og 64/68, skal være fradelt på eget gårds- og bruksnummer – og etablert som felleseiendom for parsellene 1-4 slik reguleringsplan § 9 krever.**

4. **Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften § 8-1, må være sendt inn.**
5. **Endelig gjennomføringsplan må være sendt inn.**

Annet:
Eiendommene gbnr. 64/67 og 64/68, på andre siden av gaten, er også gitt krav om opparbeidelse av vei, samt lekeareal. Vi anbefaler at det samarbeides om opparbeidelse.

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det er søkt om 2 kjedede eneboliger med integrert garasje, samt rivning av uthus. Boligene er prosjektert i trykkledning med et moderne design tilpasset omgivelsene. Det er i dag 1 eiendom, men reguleringsplanen legger opp til at eiendommen skal deles. Maksimal utnyttelsesgrad for eiendommen er 20%-BYA.

Det er i byggesaken lagt opp til at eiendommen til hus 1 (tomt 1a omtalt som tomt 1) vil få en størrelse på ca. 627,7 m2 etter deling. Dette tilsier en maksimal utnyttelse på 134,5 BYA ved 20% utnyttelse. Det er i byggesaken er lagt opp til 111,8 BYA for huset med integrert garasje.

Det er lagt opp til at eiendommen til hus 2 (tomt 1b omtalt som tomt 2) vil få størrelse på ca. 675,9 m2 etter deling. Dette tilsier en maksimal utnyttelse på 135,2 ved 20% utnyttelse. Det i byggesaken er lagt opp til 118,5 BYA for huset med integrert garasje.

Det er videre lagt opp til at 112,5 m2 av tomten utgår til vei.

Plangrunnlag:
Kommuneplan:
Kommuneplan Asker 2018-2030.

Reguleringsplan:
PLOMMEDALSVEIEN/SKOGVEIEN, GBNR. 64/4 M.FL. Ikrafttredelse 26.04.2005.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Hus 1 (tomt 1a)

BYA	118,6 m^2
BRA U. etasje	96,1 m^2
BRA 1. etasje	52, 7 m^2 (+ garasje 35 m^2)
BRA 2. etasje	38,6 m^2
Total BRA hus 1	222,4 m^2 inkludert garasje

Hus 2 (tomt 1b, omtalt som tomt 2 i søknaden)

BYA	131,1 m^2

BRA U. etasje	106,2 m^2
BRA 1. etasje	58,4 m^2 (+ garasje 46,3 m^2)
BRA 2. etasje	38,6 m^2
Total BRA hus 2	252,2 m^2 inkludert garasje

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos ETAT.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger nabomerknader:

Eier av gbnr. 64/56 Irina Alexandra Prestin:
Der det i Koiabakken 1, er tegnet inn lekestue, er det ikke lenger en lekestue. Denne er revet. Her er det planer om et basseng over bakken, og et høyt hus på naboeiendommen, Koiabakken 3, vil skyggelegge hele dette området dersom HUS 2 trekkes så nært Koiabakken 1. Dette vil være til stor sjenanse for vårt privatliv.

Eier av gbnr. 64/56 Marion Cecilia Prestin
Vi mener at det bygges for mye i Koiabakken 3.

1. Ved at det bygges 2 separate eneboliger, istedenfor en sammenkjedet bolig, trekkes "Hus 2" mer mot Koiabakken 1.

2."Hus 2" blir også veldig høyt og dominerende mot øst (mot Koiabakken 1) som vil skygge for ettermiddagssolen for vårt uteareal der vi oppholder oss mest. Vi ønsker en befaring i Koiabakken med arkitekten for å legge frem våres synspunkter, og vise hvor grensepunktene er. Nylig påvist av landmåler.

Det foreligger også nabomerknad fra eier av gbnr. 64/70 Torhill Inga Sveen
Undertegnde, eiere av Koiabakken 4 (64/70), vil i det følgende redegjøre for merknader til nabovarsel mottatt 21.10.2021.
Vi anser det positivt at utbygger forsøker å imøtekomme reguleringsplanen, og har ingen innvendinger til selve byggeprosjektet. Nå det kommer til vei, har vi følgende merknader:

Allerede i 2005 vurderte kommunen veibelastningen for stor.
Veien har tidligere rast ut ved et bratt parti langs låven til eiendom 64/51. Den ble da reparert i enkleste form.

Vi mener at totalbelastningen er nådd for lenge siden, og at planlagte byggeprosjekter med tilhørende tungtrafikk vil gi en økt risiko.
I tillegg han man utkjøringen på fylkesveien hvor trafikkbelastningen har økt, og økes fremdeles betraktelig.

Vi mener at det som er merket som felles avkjørsel fra fylkesveien (Plommedalsveien/Koiabakken) må utbedres i sin helhet i henhold til reguleringsplanen før videre utbygging.

Svar fra ansvarlig søker/tiltakshaver:
Boligbebyggelsen som omsøkes har ikke mindre avstand til nabotomten enn det som er påregnelig, slik at noe sjenanse må påregnes når en boligeiendom utvikles iht. gjeldende regulering i et etablert boligområde. Annen boligtype (kjedet enebolig) hadde ikke endret på dette, da denne fint kunne plasseres ytterst øst på eiendommen iht. regulert byggegrense, og 4m-avstandsgrense iht pbl. § 29.4. Omsøkt bebyggelse er godt tilpasset eksisterende terreng og terrengkoter. Eksisterende topografi tilsier at bebyggelse på Koiabakken 3 blir høyereliggende enn bebyggelsen på Koiabakken 1.
Vedr veiopparbeidelse henvises til søknaden: Oppgradering av veien er et felles prosjekt, hvor det er viktig å ta hensyn til det eksisterende kulturlandskapet.

Kommunens vurdering:
Byggene er etter søknadsbehandlingen bedre tilpasset eksisterende terreng. Etter kommunens vurdering er de omsøkte byggene in tråd med reguleringsplanen og innenfor det en naboene må kunne forvente sett i sammenheng med gjeldene regulering for eiendommen.
Det er i saken stilt krav til opparbeidelse av vei i tråd med reguleringsplanen som ved ferdigstillelse vil bedre trafikksikkerheten.

Kommunedirektørens vurdering
Etter reguleringsplanen kan eiendommen utnyttes ved at det velges ett av følgende tre alternativer:

1. Eiendommen utbygges samlet (dvs. a og b sammen) med én frittliggende enebolig, bestående av én hovedbruksenhet, samt én sekundærleilighet med inntil 80 m^2 BRA.
2. To kjedete eneboliger.
3. Én tomannsbolig.

Det er for denne saken valgt å bygge 2 kjedede eneboliger i tråd med reguleringsplanen. Altså alternativ 2 i punktlisten ovenfor.

Det er innhentet støyrapport, og det er redegjort for at eiendommen har tilstrekkelig MUA – minste uteoppholdsareal. Hensynet til naboer synes i tilstrekkelig grad å være ivaretatt.

Tiltaket er justert for å være noe bedre tilpasset terrenget gjennom behandlingen av byggesaken.

Ut ifra søkers svar på nabomerknadene kan det se ut som det på et tidspunkt har vært ment å søke midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei § 18-1. Kommunen mener uansett det er behov for å opparbeide veien, og at det ikke at det er grunnlag for å gi midlertidig dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei. Vi bemerker at eiendommene gbnr. 64/67 og 64/68 som ligger på andre siden av gaten i samme vei fikk krav til å opparbeide vei i forbindelse med søknad om enebolig i tråd med hovedregelen etter pbl. § 18-1.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4751. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Faktura blir sendt tiltakshaver. Se vedlagt gebyr.

Etter en konkret vurdering har vi gitt noe reduksjon av byggesaksgebyret grunnet sakens liggetid hos kommunen. Vi beklager eventuelle ulemper dette kan ha medført.

Med vennlig hilsen

Håkon Johansen for
Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak Midt/Sør

Magnus Danielsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
Petter Askengren, Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO
Petra Ulrika Askengren, Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO
Irina Alexandra Prestin
Torhill Inga Sveen

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 24. mai 2022 16:47
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Fredrik Wangestad; Petter Askengren; Magnus Danielsen
Emne: 21075 - Koiabakken 3 - oppfølging av kommunens mottaksbrev
Vedlegg: A50-02 Perspektiv B.pdf; A10-01 Situasjonsplan.pdf; A10-02 Utomhusplan.pdf; A10-03 Arealplan.pdf; A20-01 Plan U. Etasje.pdf; A30-01 Snitt A og C.pdf; A30-02 Snitt B.pdf; A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf; A40-02 Fasade Sør og Øst.pdf; A40-03 Fasade Øst Hus 1 og vest - Hus 2.pdf; A40-04 Fasader - eks.terreng.pdf; A50-01 Perspektiv A.pdf

Bes registrert i sak 21/4751

Viser til innsendt søknad 24.11.2021, kommunens mottakskontroll, datert 17.2.2022, søkers svar 29.3.2022, og kommunens nye brev, datert 16.5.2022, hvor kommunen er kritisk til terrengendringene *'som skjærer ut underetasjen'*. De er for store ift. krav i reg.§4.4. Kommunen mener at *«Terrengendringene på kortsiden og nedsiden av bygget er vurdert som unødig terrenginngrep og må etter vår vurdering justeres ned. Terrengendringene på oversiden er ok.»*

Reg.§4.4. lyder:

> *«Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasset eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.»*

Med bakgrunnen i kommunens brev er tiltaket enda en gang omprosjektert. Slik at terrengendringene ikke lenger skjærer ut underetasje på samme måte. Terrengendringene på kortsiden og på nedsiden av bygget er justert ned.

Når det er sagt, bemerker søker at eiendommen er regulert for to boenheter, og det er regulert med meget trang byggegrense. Det er også regulert til en BYA på 20%. Omsøkt tiltak er beskjedent og godt tilpasset ift. de rammene som ligger i reguleringen. Terrenginngrepet som foreslås og som omsøkes vurderes til å være nødvendig for å kunne bebygge parsellene med boligbebyggelse iht. gjeldende planverket. Boligene som omsøkes har plassering og møneretning som vist på planen, og er tilpasset eksisterende terreng uten unødige terrenginngrep.

Fint om tiltaket nå kan godkjennes.

Takk!

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.

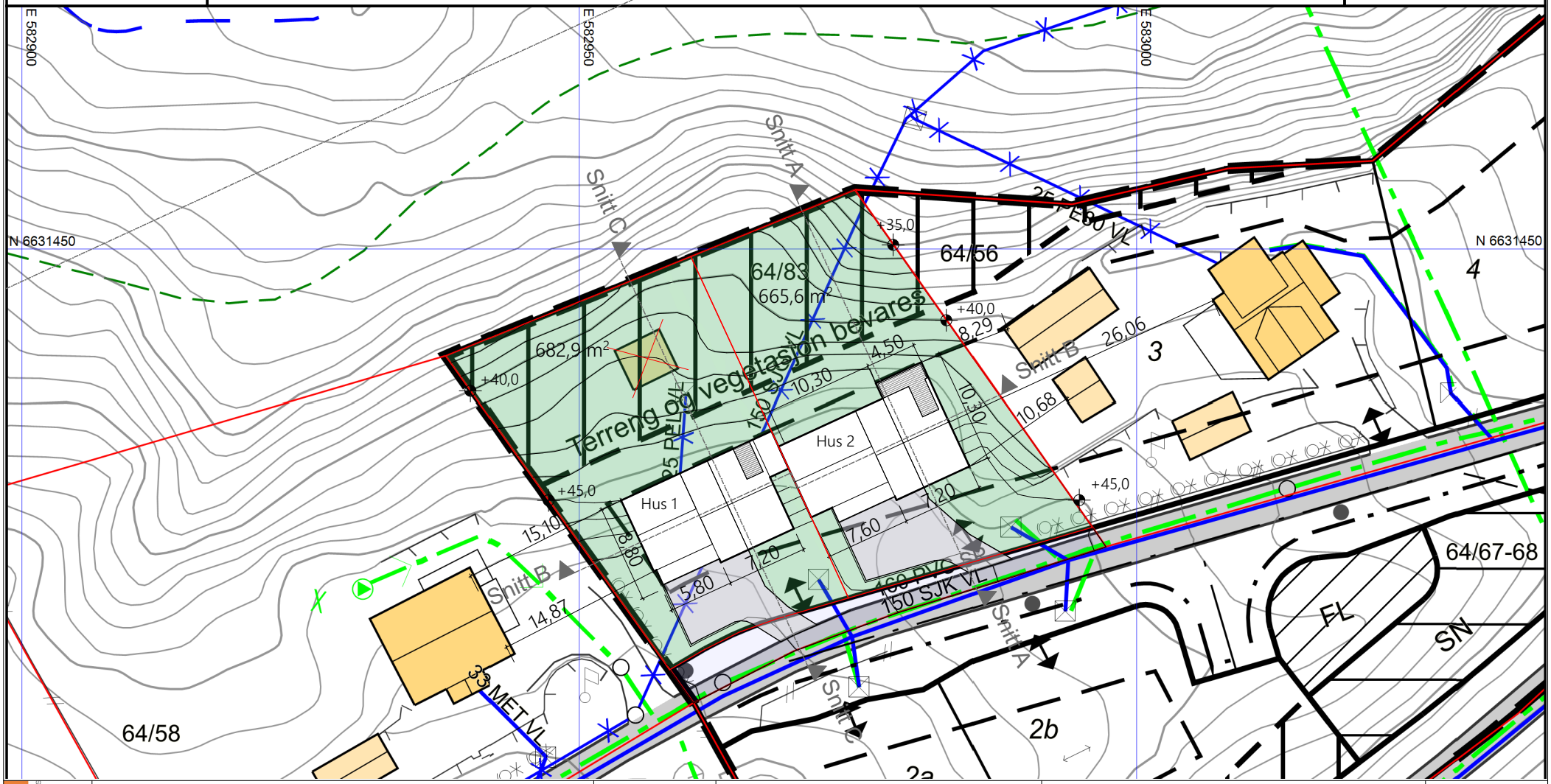
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 64/83
Adresse: Koiabakken 3
Utskriftsdato: 01.07.2021
Målestokk: 1:500

N
UTM-32



		ALLE AVVIK / UOVERENSTEMMELSER TAS OPP MED ARKITEKT FØR BESTILLING / PRODUKSJON / UTFØRELSE!			
B		Mindre justering. Terrengjusteringer	20.05.2022	FW	PPF
A		Mindre justering. Gjøre om til kjedet eneboliger.	21.02.2022	FW	PPF
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24, 1384 Asker
66 78 60 60 post@boxs.no
www.boxs.no

N

Fase: Skissefase
Tegningsnr.: A10-01
Rev.:
Type tegning: Situasjonsplan

Prosjekt: 21075 Koiabakken 3
1390 Vollen, Gnr/bnr: 64/83

Tiltakshaver: Petter Askengren

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 28.09.2021
Målestokk: A4 1:500
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 1\21075 - Koiabakken 3\01 Arbeidsfiler boxs\21075 - Koiabakken 3_fw_22.02.2022_ 20.05.2022_Justere terreng.pln

Tomt 2

64/83

Tomt 2

Hus 1

Hus 2

Snitt A

Snitt B

Snitt C

Deleinje

Tomtegrense

4m grense

Byggegrense

Formålsgresne

Terreng og vegetasjon bevares

Kjøreveg

Inngang

+35,01 +34,01 +35,01 +36,01 +37,01 +38,01 +40,01 +41,01 +42,01 +43,01 +44,01 +45,01 +46,01 +47,01 +48,01 +49,01

+38,01 +39,01 +40,01 +41,01 +42,01

+45,00 +47,00 +47,83 +45,94 +46,01

16,55 16,77 17,23 17,94 10,30 4,50 4,00 13,00 5,29 7,00 4,00 1,80 5,80 7,36 6,91 8,20 6,45 3,00 7,20 7,34 1,50 1,85 7,60 7,21 8,20 7,24 6,79 3,00 7,20 8,32 5,86

Trær

Busker

Asfalt

Gress

Reg.byggegrense

Tomtegrense

4m grense

Overvann

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl
B		Mindre justering. Terrengjusteringer	20.05.2022	FW	PPF
A		Mindre justering. Gjøre om til kjedet eneboliger.	21.02.2022	FW	PPF

Fase: Skissefase

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
21075 Koiabakken 3
1390 Vollen
Gnr/bnr: 64/83

Tiltakshaver:
Petter Askengren

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 28.09.2021
Målestokk: A3 1:200
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 1\21075 - Koiabakken 3\01 Arbeidsfiler boxs\21075 - Koiabakken 3_fw_22.02.2022_ 20.05.2022_Justere terreng.pln

Tegningsnr.: A10-02
Rev.:
Type tegning: Utomhusplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
64	83	0	0

Kommune Asker

Adresse Koiabakken 3, 1390 Vollen

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Oppretting av matrikkelenhet - Arealoverføring

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Petter Askengren

Telefon: 45600690

45600690

E-postadresse: petter@febs.no

Adresse: Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO

ANSVARLIG SØKER

Navn: Boxs Arkitektstudio AS

Telefon: 46663862

E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

Adresse: Alfheim 24, 1384 ASKER

Organisasjonsnummer: 976548221

Kontaktperson:

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

Navn: Pieter Paul Furnée
Telefon: 46663862
46663862
E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 2

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Etter nabovarslingsperiode har det kommet inn 3 merknader, fra 2 naboeiendommer. Disse vedlegges søknaden, og det henvises til disse i sin helhet.

Nabo på Koiabakken 1 planlegger et utendørs badebasseng, og mener at en høytliggende bolighus på nabotomten vil skyggelegge bassenget.
I den andre merknad gir en ny familie på samme eneboligeiendom uttrykk for at de mener det bygges for mye på Koiabakken 3 – de hadde heller sett kjedet enebolig, men da plassert lengst vekk fra eiendommen deres. Videre har familien tilsvarende argumenter vedr skygge på deres eiendom.
Nabo på Koiabakken 4 ønsker at veien og avkjørsel utbedres.

Søkers kommentarer til nabomerknader:

Boligbebyggelsen som omsøkes har ikke mindre avstand til nabotomten enn det som er påregnelig, slik at noe sjenanse må påregnes når en boligeiendom utvikles iht. gjeldende regulering i et etablert boligområde. Annen boligtypoli (kjedet enebolig) hadde ikke endret på dette, da denne fint kunne plasseres ytterst øst på eiendommen iht. regulert byggegrense, og 4m-avstandsgrense iht Pbl.§29.4. Omsøkt bebyggelse er godt tilpasset eksisterende terreng og terrengkoter. Eksisterende topografi tilsier at bebyggelse på Koiabakken 3 blir høyereliggende enn bebyggelsen på Koiabakken 1.

Vedr veiopparbeidelse henvises til søknaden: Oppgradering av veien er et felles prosjekt, hvor det er viktig å ta hensyn til eksisterende kulturlandskapet.

FØLGEBREV

Det søkes 2 eneboliger med integrert garasjeløsning på regulerte boligparseller.

Regulering er fra 2006, og kommuneplanen overstyrer IKKE gjeldende planbestemmelser.

Boligene er prosjektert iht. gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen har stramme rammer, herunder krav om saltak, byggegrenser, høydebegrensninger på husets nedside.
Tomten er krevende, og har tosidig fall mot nordøst. Begge boliger er godt tilpasset eksisterende terreng og regulerte adkomster. Regulert hensynssone 'terreng + vegetasjon bevares' ivaretas.

Eksisterende uthus nord på eiendommen rives.

Eiendommen er på kommunens kart (grovmasket) vist som støyutsatt fra Slemmestadveien. Støyrapportering viser dog at dette ikke berører boligene eller de uteoppholdsarealer som skal opparbeides: støyforhold av

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

trafikkstøy blir tilfredsstillende.

Boligene kommer etter deling nærmere enn 4m fra innbyrdes nabogrense. Det foreligger samtykke fra eiere her, slik at det ikke blir behov for dispensasjon fra avstandsbestemmelser i Pbl.§29.4.
Forholdet er også ivaretatt i reg.§4.1, hvor det fremkommer at det tillates med kjedet enebolig her (som er konsentrert småhusbebyggelse). Løsningen som er valgt med frittliggende boliger, dog med kortere innbyrdes avstand, er således en hybrid mellom de løsninger som reguleringsplan legger til rette for. Brannkrav ift sikring mot brannspredning ivaretas i fasader og tak.

Søknaden inkluderer deling av eiendommen i de 2 regulerte boligparsellene, samt en søknad om mindre vesentlig reguleringsendring ved en justering av parsellgrense, slik at parselldeling blir mer hensiktsmessig og jevnbyrdes. Dette går ikke på bekostning av noe annet, og berører neppe naboenes interesser, da endringen ikke gir ulemper.

Bebyggelse foreslås bygget med trekledning med moderne stramme detaljer. Boligene blir godt tilpasset seg selv og sin omgivelse i planområde og nærområde.

Det søkes utsatt opparbeidelseskrav for opparbeidelse av regulert strekket av Koiabakken, for så langt dette ikke tilfredsstiller gjeldende regulering, inntil veien opparbeides i fellesskap av flere grunneiere. Dette gjelder også grunneiere lengre inn i Koiabakken hvor reguleringen gjenstår, slik at helheten kan ivaretas, herunder veinormalens klasse B3-T. Formelt betyr dette at det søkes midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskrav, mot en tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i veiopparbeidelse som kommunen bes utarbeide.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	157p - Plommedalsveien / Skogveien
Reguleringsformål	bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	20 %

TOMTEAREALET

	Byggeområde/grunneiendom	1 461 m²
-	Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	112,5 m²
+	Areal som skal legges til	0 m²
=	Beregnet tomteareal	1 348,5 m²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	269,7 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	30 m²
-	Areal som skal rives	30 m²

23.11.2021 16:46:32 AR456198700
23.11.2021 16:46:32 AR456198700

+ Areal ny bebyggelse	230,3 m²
+ Parkeringsareal	0 m²
= Sum areal	230,3 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 17,08 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: PrivatVeg

Er avkjørselstillatelse gitt for privat vei? Ja

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja

OVERVANN

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

23.11.2021 16:46:32 AR456198700

Filvedlegg:

A10-05 Grensejustering.pdf
A10-01 Situasjonsplan.pdf
A10-04 Riveplan.pdf
157P_bestemmelser.pdf
21075 - Koiabakken 3 Asker kommune -støyrapport.pdf
157P_plankart.pdf
rekvisisjon deling.pdf
A40-03 Fasade Øst og vest - Hus 2.pdf
A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf
A40-02 Fasade Sør og Øst.pdf
A40-04 Fasader - eksterreng.pdf
A20-01 Plan U Etasje.pdf
A20-04 Takplan.pdf
A20-02 Plan 1 Etasje.pdf
A20-03 Plan 2 Etasje.pdf
A30-02 Snitt B.pdf
A30-01 Snitt A og C.pdf
A30-03 Lengdesnitt D.pdf
A50-01 Perspektiv A.pdf
A50-02 Perspektiv B.pdf
samtykke hus 1 for hus 2.pdf
samtykke hus 2 for hus 1.pdf
A10-02 Utomhusplan.pdf
Kvittering av sendt nabovasel - AR451729179.pdf
21075 - Erklæring om ansvarsrett - 5181.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro komplett.pdf
Nabovarsel - AR451729179.pdf
A10-03 Arealplan.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06092-1

Saksbehandler
Frode Torvik

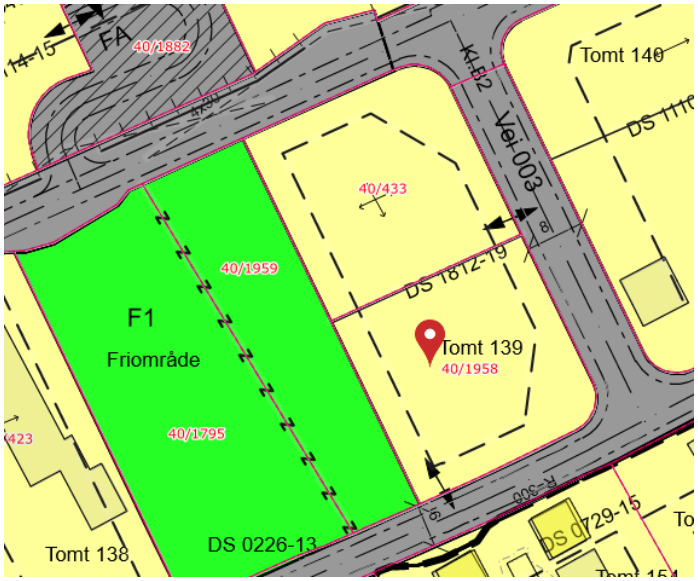
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra regulert gesimshøyde for oppføring av nybygg enebolig på

eiendommen gbnr. 40/1958. Utvalget får i samme møte en identisk sak til klagebehandling på naboeiendommen 40/433.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

1. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden gjelder oppføring ny enebolig med bebygd areal (BYA) 125,7 m2 og bruksareal (BRA) 199,6 m2, inklusive garasje, på eiendom 40/1958. Eiendommen har et areal 787 m2. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, og med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er regulert reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, vedtatt av kommunestyret 18.01.2005.

Reguleringsbestemmelsen § 3.4 lyder slik:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planertterreng»*

2. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har ingen særlig relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner.

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 27.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2734:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.

Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i e-post mottatt 16.1.2023.

Det anføres i klagen bl.a.:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt.
- Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer.
- Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt.
- Det er langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene.
- Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år.
- Tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.
- Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold.
- Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199m2 inkludert garasje. Det er ikke uforholdsmessig stort i en volumbetraktnings sammenheng.
- Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest.
- Å bygge to etasjer er ikke i seg selv en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, slik at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

Utfyllende klage er mottatt i e-post 18.1.2023. Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

5. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 16.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde på eiendommen 40/1958. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng. Hvor tomten er hellende tillates 6 meter gesimshøyde på husets nedside. Denne tomten er ikke hellende. Det da begrensningen på 3,5 meter gesimshøyde som gjelder. Tillatt gesimshøyde er dermed overskredet med tre meter. Tiltaket forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde.

Det fremgår av plan -og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan 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.

Hensynet bak planens bestemmelser om gesimshøyde er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Kravet til gesimshøyde har også en side til naboer og omkringliggende miljø. Dette gjelder særlig hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold. En dispensasjon fra høydebestemmelsen forutsetter at disse hensynene ikke blir satt vesentlig til side ved tiltaket.

Fra det påklagede vedtaket gjengis:

> *«Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.*
>
> *Regulert høydebegrensing for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.*
>
> *Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng).*
>
> *Søker argumenterer, at "Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."*

Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning.

En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40 o takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.

Søker argumenterer i følgebrev: "… En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. …". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.

Vi kan vanskelig se at dette representerer vesentlig mindre volum for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.»

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler men kan ikke finne grunnlag for å endre det påklagede vedtaket. I de øvrige vedtakene klager viser til er det lagt til grunn at tomten har hellende terreng. De er derfor ikke direkte sammenlignbare. På tomter med hellende terreng kan det etter reguleringsbestemmelsen § 3.4 m oppføres bygning med inntil seks meter gesimshøyde på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Denne tomten har ikke hellende terreng. Da gjelder hovedregelen i reguleringsbestemmelsen § 3.4 om at gesimshøyden ikke må på noe punkt langs fasaden skal overstige 3,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med flatt tak i to etasjer med 6,5 meter gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng. En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren ser at tiltakshaver også kunne oppført et hus med saltak innenfor regulert gesimshøyde med takvinkel på 40 grader. Dette ville også medført et stort volum, men med lavere veggfasade og mindre utsyn. Hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold vil ikke bli særlig berørt om det gis dispensasjon som omsøkt. Hus med flate tak i to etasjer er ikke fremmed i planområdet, jf. at det åpnes

for 6 meter gesimshøyde på husets nedside på tomter, som i motsetning til denne tomten, er hellende.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Den klareste fordelen ved en dispensasjon er at tiltakshaver får en praktisk bolig i to fulle etasjer med inntrukket takterrasse. Ønske om økt boareal og mer luft og utsyn er en generell fordel som har begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at den relevante fordelen må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dette kravet er etter kommunedirektørens vurdering ikke oppfylt.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler i utfyllende klage mottatt 18.1.2023. Klager anfører her at avslaget beror på feil rettsanvendelse, fordi kommunen har lagt vekt på presedensvirkninger. Klager har rett i at det ikke er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Presedenshensyn er ikke relevant i det retts-anvendelsesskjønn som skal foretas etter pbl. § 19-2. Kommunedirektøren har imidlertid i denne saken ikke lagt avgjørende vekt på presedenshensyn, men at hensynet bak reguleringsplanens gesimshøydebestemmelser er satt vesentlig til side i denne konkrete saken

7. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2734. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage datert 160123, med vedlegg
Vedtak, datert 271222
Supplering av søknad, mottatt 191022
Varsel om avslag, datert 160922
Søknad, med vedlegg
Plankart

Bestemmelser
Utfyllende klage, mottat 180123

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06092

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	54/23

Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/1958 Margretes vei 6

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 54/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

    - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
    - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
    - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

    Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i

område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

Asker kommune
Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Deres ref.: 22/2218 og 22/2220 Vår ref: Bendik Kleve Hoff Asker 16.01.2023

Kun sendt per e-post til: post@asker.kommune.no og øvrige kopi mottakere i kommunen

Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune

1.) Innledning

På vegne av May-Britt Sæter gbnr. 40/433 og Jan Anders Volckmar gbnr. 40/1958 («Tiltakshaverne») påklages to identiske vedtak truffet av Asker kommune 27. desember 2022. Begge vedtakene gjelder avslag på dispensasjon for nybygg enebolig med en omsøkt gesimshøyde på 6.5m. Tiltakene og eiendommenes beskaffenhet blir sammenfallende, se sak 22/2218 og 22/2220. For ordens skyld bes det derfor om en sammenfallende klagesaksbehandling.

Dersom administrasjonen ikke selv omgjør vedtakene, bes det om at klagene fremlegges Utvalg for plan og byggesak til vurdering.

Tiltakshaverne anmoder kommunen om befaring i anledning klagesaken.

Klagene er fremmet rettidig, jf. fvl. § 29.

2.) Plangrunnlag

Eiendommene er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien («Reguleringsplanen»), vedtatt 18.01.2005. Eiendommene er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse

Med hjemmel i PBL §19-2, er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen *«§3.4, Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng».*

Når det gjelder kommuneplanen ligger eiendommene i et område avsatt til boligbebyggelse.

3.) Vilkårene til å kunne gi dispensasjon er oppfylt

3.1. Kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det kan også settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom

hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For ordens skyld presiseres det at ordlyden «*vesentlig*» indikerer at det skal mye til før hensynene anses som tilsidesatt.

Denne side stiller et spørsmålstegn bak kommunens to avslagsvedtak. Vi er kjent med at kommunen de siste årene og senest den 18.01.2022 har innvilget hele 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen § 3.4 (se gbnr 40/103, 40/335, 40/431, 40/439, 40/506, 40/532, 40/1403, 40/1543, 40/1833, 40/1847, 40/1848, 40/1855, 40/1890 – sakene blir kommentert nedenfor).

I denne saken er det også langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene. Med gjeldende tomtepriser vil det ikke være regningsvarende og utvikle eiendommene, uten at det kan bygges to fullverdige etasjer.

Den følgende redegjørelsen viser at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det i tråd med kommunens tidligere praksis for planområdet.

3.2. Dispensasjonsvurdering – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

3.2.1 Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt, jf. pbl §19-2

Et sentralt hensyn bak reguleringsplanen § 3.4 er å regulere høyden på det som bygges, og begrense bygningens ytre volum på tomten. Videre skal bestemmelsen sikre en lik og ensartet utforming.

Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er imidlertid fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år. Både reguleringsplanen § 3.4 og andre sentrale bestemmelser som f.eks. § 3.1 (BYA) er uthulet. Denne side kan ikke se at kommunen har tatt det faktum innover seg i avslagsvedtakene. Kommunens begrunnelse for avslag blir derfor generell og mangelfull.

Kommunens byggesaksavdeling har selv gitt utrykk for at Statsforvalteren har anbefalt «*på det sterkeste*» at kommunen tar opp planen til ny vurdering. Det har ikke skjedd og det blir da feil at kommunen ovenfor tiltakshaverne gir et vilkårlig avslag.

Etter vårt syn hopper administrasjonen bukk over en demokratisk og lovpålagt prosess, knyttet til hvorvidt det faktisk skal gjøres endringer på den årelange praksisen innenfor planområdet.

I avslagene har kommunen isolert sett lagt til grunn at omsøkt gesimshøyde blir et vesentlig avvik fra regulert gesimshøyde etter § 3.4. Denne side påpeker imidlertid at tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.

Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold. Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199m2 inkludert garasje. Det kan overhodet ikke anses som uforholdsmessig stort i en volumbetraktnings sammenheng.

Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak. Dette poenget har kommunen selv lagt avgjørende vekt på i en tilsvarende sak, se gbnr. 40/1847 (kommentert nedenfor).

Vi bemerker at omsøkte boliger har en utnyttingsgrad på 16% i tråd med reguleringsplanen §3.1

Ovenfornevnte argumenter har kommunen selv lagt avgjørende vekt på i tilsvarende saker. Når rettstilstanden ikke har endret seg, kan ikke kommunen avfeie de samme argumentene i nåværende byggesak.

3.2.2 Kommunens tidligere praksis – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

I dette avsnittet vil vi vise direkte til tidligere saker hvor kommunen har vurdert hensynene bak reguleringsplanen § 3.4, jf. pbl. § 19-2.

Margretes vei 11 - vedtak i sak 15/3027 gnbr – 40/532

I denne saken ga administrasjonen den 11.06.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 6,30m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget.»

Margretes vei 11B Vedtak i sak 15/9858 gnbnr – 40/1855

I denne saken ga administrasjonen den 09.10.2019 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Innvilget gesimshøyde er ikke oppgitt.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarer.»

Margretes vei 9B – vedtak i sak 15/5597 gnbr 40/1848

I denne saken ga administrasjonen den 15.09.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 9m.
Det er i tillegg gitt en dispensasjon fra §3.1 BYA.

Administrasjonen skriver følgende i vedtaket:

«Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området.»

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Plan- og bygningsavdeling mener at huset er plassert godt i terrenget.»

Margretes vei 3 – vedtak i sak 15/77330 gnbnr – 40/436

I denne saken ga administrasjonen den 16.08.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4 Det er innvilget en gesimshøyde på 8,30m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m.»

Høyfjellsåsen 4 Vedtak i sak 21/4065 gnbnr – 40/1890

I denne saken ga administrasjonen den 18.01.2022 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 8,50m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.»

Taglundveien 5 – vedtak i sak 14/3007 gnbr – 40/1403

I denne saken ga administrasjonen den 13.10.2014 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 6,70m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.»

«Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest.»

«Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.»

Ottes vei 9 – vedtak i sak 15/5078 gnbr 40/1847

I denne saken ga administrasjonen den 30.10.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 5,50m mot tillatt 3,50m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak.»

«Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.»

Taglugnveien 10B – vedtak i sak 15/219 gnbr 40/1543

I denne saken ga administrasjonen den 14.08.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Tillatt gesimshøyde er ikke oppgitt.
Det er i tillegg gitt en dispensasjon fra §3.1 BYA.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Reguleringsplanen gir mulighet for å bygge bolig med skråtak der takvinkel er inntil 40 grader. Det innebærer at det kan bygges en bolig med vesentlig større totalhøyde en den som er prosjektert.
I forhold til nabosjenanse, der sjøutsikt er det dominerende argument, er flatt tak således en gunstig løsning, selv om gesimshøyden overskrides."

«Det må i den sammenheng legges vekt på at tomten ligger på et lavt nivå i forhold til de omkringliggende eiendommer,»

3.2.3 Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte er vi sterkt uenig i kommunens vedtak. Vi mener vedtaket bygger på feil rettsanvendelse. Som vi har redegjort for vil ikke tiltaket påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt. Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer. Kommunen har tidligere innvilget tilsvarende dispensasjoner hvor denne argumentasjonsrekken blir lagt til grunn. Vi bemerker for øvrig at kommunen til og med har innvilget flere dispensasjon for økt BYA, i kombinasjon med økt gesimshøyde. I denne saken er det kun snakk om dispensasjon fra gesimshøyde.

Konklusjonen er at hensynet bak reguleringsplanen §3.4 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Pbl. § 19-2 første vilkår er oppfylt.

3.3. Fortsettelse - Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3.3.1. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, pbl. §19-2.

Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.

For det første vil en dispensasjon sikre en fornuftig utnyttelse av eiendommene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest. Boligene får en «master» avdeling mot øst. Med soverom, bad, garderobe og kontor. Videre må det påpekes at det å bygge 2 etasjer i seg selv ikke representerer en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, sånn at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

For det andre er boligene godt tilpasset nærområdets bebyggelse. Det er en overvekt av funkisboliger med flate tak i umiddelbar nærhet. Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse, med tanke på volum eller utforming. Boligene vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og er godt tilpasset nabobebyggelsen.

Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt. Tiltakets totale høyde blir 1,90 meter lavere enn det bestemmelsene åpner for, jf. reguleringsplanen § 3.5.

Boligene grenser til et åpent friområde på 1900m2 mot vest og området anses som ferdig utbygd. Det vil derfor gi en naturlig åpenhet rundt tiltakene. Det er med på å dempe volumbetraktningen av boligene og bidrar til enda bedre kvaliteter for sol, lys, utsikt og trivsel på eiendommene. Det må kunne anses som en relevant fordel som vil gjøre seg gjeldende i overskuelig fremtid.

Det er ellers god avstand til omkringliggende bebyggelse.
Nærmeste bebyggelse mot øst (gbnr.40/431) ligger 30m fra omsøkt tiltak, nærmeste bebyggelse mot vest (gbnr. 40/423) ligger 41m fra omsøkt tiltak, nærmeste bebyggelse mot nord (gbnr. 40/435) ligger 35m fra omsøkt tiltak, og nærmeste bebyggelse mot sør (gbnr. 40/429) ligger 18m fra omsøkte boliger.

Naboeiendommene ligger også vesentlig høyere i terrenget, herunder ligger gulv på gbnr 40/435 hele 2.30 meter over gesimsen på de omsøkte boligene i denne saken.

Eiendommene er ellers helt flate, og det vil derfor være minimale terrenginngrep på tomtene.

Vi kan for øvrig ikke se at det finnes noen ulemper som kommer på spissen ved å gi dispensasjon.

3.3.2. Kommunens tidligere praksis – fordelen er klart større enn ulempene

I dette avsnittet vil vi vise direkte til tidligere saker hvor kommunen har vurdert fordelen mot ulempene i en dispensasjon fra reguleringsplanen § 3.4, jf. pbl. § 19-2.

Margretes vei 11 - vedtak i sak 15/3027 gnbr – 40/532

«materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser»

«husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning»

Margretes vei 11B Vedtak i sak 15/9858 gnbnr – 40/1855

«Huset vil ikke bli dominerende i området»

«Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.»

Margretes vei 9B – vedtak i sak 15/5597 gnbr 40/1848

«åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen.»

Margretes vei 3 – vedtak i sak 15/77330 gnbnr – 40/436

«avstander til naboer er gode, med rundt 30 m.»

Høyfjellsåsen 4 Vedtak i sak 21/4065 gnbnr – 40/1890

«gesimshøyden vil ikke påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.»

Taglundveien 5 – vedtak i sak 14/3007 gnbr – 40/1403

«Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest»

«Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.»

Ottes vei 9 – vedtak i sak 15/5078 gnbr 40/1847

«huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak.»

«det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten»

Taglugnveien 10B – vedtak i sak 15/219 gnbr 40/1543

«Når det er valgt en bolig med flatt tak, er det akseptabelt med overskridelse av gesimshøyde og bebygd areal slik tegningene viser»

«boligens plassering/høydenivå ikke sjenerer naboskapet unødig i forhold til hva som er påregnelig når tomtens skal utbygges.»

3.3.3. Konklusjon

Som det er redegjort for er det flere relevante fordeler som gjør seg gjeldende. Samtlige av disse fordelene har kommunen også selv lagt avgjørende vekt på, som relevante fordeler etter pbl. § 19-2. Det tilsier at kommunen allerede har bestemt at disse fordelene skal inn i dispensasjonsvurderingen. I denne saken får vi dessuten en kombinasjon av flere fordeler som flatt tak, åpenhet mellom bebyggelsen, ingen negativ påvirkning på nabo eiendommene, osv. Det er også et sentralt poeng at boligene har et friområde like i nærheten, og at naboeiendommene ellers ligger høyere i terrenget.

Konklusjonen er at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2. Det finnes ingen klare ulemper mot å godkjenne omsøkt tiltak.

4. Overordnet konklusjon

Kommunen har argumentert med fare for presedensvirkning.
Dette er det svært vanskelig å forstå, og et generelt argument som bærer preg av «klipp og lim». Presedensen foreligger allerede, i den forstand at hovedregelen er boliger med større gesimshøyde enn bestemt i reguleringsplanen § 3.4. Området fremstår ellers som ferdig utbygget, så faren for presedens gir ikke mening.

Slik vi forstår det vil begrensningen i reguleringsplanen § 3.4 uansett bli opphevet i kraft av ny kommuneplan. Slik høydebestemmelsene er foreslått vil ikke tiltakene lenger betinge dispensasjon. Vi ber kommunen om å ta det innover seg.

De kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. På bakgrunn av fast forvaltningspraksis ber vi kommunen om å ta klagen tilfølge ved å omgjøre avslagsvedtaket til en tillatelse, jf. fvl. § 33

Vedlegg:

- Vedtak gbnr 40, gbnr, 103
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 355
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 431
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 436
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 506
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 532
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1403
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1543
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1833
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1847
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1848
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1855
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1890
- Tegninger og illustrasjoner

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S20/5930	GBNR 40/103 L5326/21	19.02.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/5930

Delegasjonssak: 21/45

40/103 Dispensasjon. Riving av eksisterende bygninger og nybygg bolig med garasje
Østre vei 62 Tiltakshaver: Jan Thomas Anderson

Vi viser til søknad om dispensasjon og tillatelse for overnevnte tiltak mottatt 09.09.20, og søknad om dispensasjon mottatt 11.02.21 med supplerende tegninger mottatt 17.02.21.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

I medhold av pbl § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra maks. gesimshøyde 6 m. Der vises til vurdering på s.

Vedr igangsetting:

1. **Hvis VA-rør må plugges ifm riving så må VA-ansvarlig i prosjektet kontakte VOV i hht rutiner/ved behov.**
2. **Vi minner om at evt spørsmål om brannvannsdekning må rettes til VOV (VOV melder 04.01.21 til at sanitærabonnement er godkjent).**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan og med stikkrenne under avkjørsel.**
2. **Jfr «Arealgrunnlag»: hvis vår arealoversikt (s. 2) er vesentlig feil, så vennligst oversendt oppgave over bruksareal for hvert av de tre planene u.etg, 1. etg og 2. etg (de tre arealberegningene kan dekke hhv boligdel, mellomgang og garasjedel samlet).**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Dagens hus rives. Det oppføres så bolig over tre plan (mot sjø) med lukket gjennomgang til garasje (mot vei) med oppholdsrom over denne (ikke omsøkt som egen boenhet). Først og fremst grunnet ny garasje- og adkomstløsning tilkommer relativt store endringer til terreng - mens høyder, dvs terrengkoter, endres mindre. Selv om tomtens hovedprofil og karakter består så vil det felles flere trær mot nordvest – også trær som i hht størrelsesangivelser i regulering skal bestå. Det er vedlagt rapport fra arborist med beskrivelse av hvilke trær som pga skader og/eller alder og sykdom uansett må felles.
Huset er omsøkt med heis.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag. Samlet bruksareal (BRA) er oppgitt i mottatt Boligspesifikasjon, men ikke pr etg. Sistnevnte er derfor stipulert fra tegning:

BRA areal som rives	185 m2 (oppgitt i søknad)
BRA u.etasje	ca 230 m2
BRA 1. etasje boligdel	ca 275 m2
BRA 1. etasje garasjedel	ca 85 m2
BRA 2. etasje	ca 260 m2
BRA totalt	849 m2 (oppgitt i Boligspesifikasjon)
BYA m2 og %BYA	486 m2, tilsv. 15,9 %BYA ihht søknad

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Tomt er befart med eier.
Ny bolig blir vesentlig mer omfangsrik enn dagens, men tar utgangspunkt i en noe lavere kote for o.k. 1. etg, og plasseres med lengre avstand til byggegrensen mot sjøen enn (hevet terrasse på) dagens bolig. Prinsippet bak den historistiske utformingen, rent arkitektonisk - er akkurat en lav og gjennomgående gesimslinje. Dette gir inntrykk av en bolig der 1. etg dominerer og lys og luft til 2. etg kommer via arker. Dette er positive momenter. Det gir komplekset en lav og solid tilknytning til terrenget. Tundannelsen mellom sidebygningen og hoveddelen gir en lunt og integrert gårdsrom.

Det sentrale rommet i u.etg har lite lys og utsyn, jfr TEK17, for å kunne kalles en hoveddel. Rommet er etter endring omgjort til «Golfsimulator», en aktivitet ikke ulikt «Mediarom/Kino», og som krever lite lysinnslipp. Naborom mot nord er en blanding av hoveddel («Hobby») og tilleggsdel («Bod») men har så pass gode varige opphold-kvaliteter at det uansett kan godkjennes som hoveddel. Omsøkte rombenevnelser godtas.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med gesimshøydebestemmelsene, en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon, jamfør pbl § 19–2.
I korte trekk er veggliv bak takskjegget, dvs veggen bak takavslutningen mot terreng, i to korte partier mot sjøsiden erstattet med en drager på søyler. En

drager er ingen «vegg» og dette punktet gir derfor ingen «gesims» – formelt sett. Den faktisk «tellende gesimsen» ligger 1-1 ½ m lenger bak - og langt høyere oppe på veggen. I tillegg måles «terreng» på stedet til bunnen av lysbrønnen utenfor u.etg's østfasade; lysbrønnen er så pass dyp og bred at den uunngåelig må defineres som terreng. Forholdene gir, teknisk sett, en for høy gesims over to relativt korte strekk.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med at dette gir ingen konsekvenser for husets visuelle høyder – og gesimshøyder er utelukkende en visuell bestemmelse. Hverken lysgraven eller det faktum at bakenforliggende fasadeliv ligger et godt stykke unna avslutningen på taket – kan ikke ses med mindre du bokstavelig talt går helt inntil fasaden.

Hensynene bak bestemmelsen
I korte trekk er hensynene bak denne bestemmelsen å begrense høydefornemmelsen av bygninger, og derigjennom også å begrense bygningsvolumer – dette både ift naturgitte så vel som bygde omgivelser.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Hensynene blir tilsidesatt i den grad at den valgte løsningen nødvendiggjør dispensasjon. Hensynene blir derimot ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i pbl blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Med den valgte løsningen blir det generøst med lys i u.etg. og en slipper unna med totalt sett en lavere bygning enn om u.etg måtte løftes opp – eller graves frem - for å få nok dagslys. Det er også en fordel at den lave gesimslinjen nå blir gjennomgående rundt hele huset. Dette gir huset sin generelt lave fremtoning. Ulempen er som sagt at regelverket brytes, rent teknisk sett. Dette kan ikke ses fra hverken naboeiendommer eller fra sjøen – og knapt fra egen hage.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan og med stikkrenne under avkjørsel.
3. Jfr «Arealgrunnlag»: hvis vår arealoversikt (s. 2) er vesentlig feil, så vennligst oversendt oppgave over bruksareal for hvert av de tre planene u.etg, 1. etg og 2. etg (de tre arealberegningene kan dekke hhv boligdel, mellomgang og garasjedel samlet).

4. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1. Det vises til innsendt avfallsrapport.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/5930. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (Gebyr 2020: 1M=kr 3 100,-)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
3.3.6 – Riving under 200 m2 BRA, lav sats	1M	Kr 3 100,00
§ 2.4.2 – Dispensasjon, lav sats *)	1M	Kr 3 100,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 601-800 m^2	26M	Kr 80 600,00
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 71-100 m^2	8M	Kr 24 800,00
§ 3.3.5 – Murer og terrengarbeider under 1 da	2M	Kr 6 200,00
§ 3.6.1– Ajourføring av kart og matrikkel	2M	Kr 6 200,00
Totalt gebyr å betale		Kr 124 000,00

*) Enkel vurdering - minstegebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avd.leder Byggesak

Nils Hjermann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg: Søknad
Søknad om dispensasjon og endring

Akc Arkitekter AS, Postboks 9, 1851 MYSEN
Jan-Thomas Anderson, Østre vei 62, 1397 NESØYA

Asker kommune

Hjort Arkitekter v/ siv.ark. Christen Hjorth
Eilert Sundts gate 27

0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S14/3007	GBNR 40/1403 L63540/14	13.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/3007.

Delegasjonssak: 14/1154

40/1403 Dispensasjoner og rammetillatelse. Nybygg enebolig
Taglungveien 5 Tiltakshaver: Hjorth Arkitekter

Vi viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 25.06.14, med tilleggsinformasjon mottatt 04.07.14. Innsendt gjennomføringsplan er datert 25.06.14.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsrett godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes dispensasjoner fra:

1. **§ 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng (omsøkt 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m).**

2. **Tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart**

Det vises til pbl § 19-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Reviderte tegninger, bl.a ny etg.plan (nederste plan), som viser følgende endringer: det må vises biloppstillingsplass, dvs en 3. plass i tillegg til 2 prosjekterte garasjeplasser, på egen grunn. Det må vises snumulighet på egen grunn, jfr Askers vei- og gatenormal. Siktlinjer må påføres. Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.**

2. **Oppgave som viser bruksareal (BRA) pr etasje.**

3. **Søknad om ansvarsretter for utførende.**

4. **Planlagt terrasse mot nordvest og evt støttemurer mot grense etc og terrengendringer ifm dette, må fremkomme på snitt.**

5. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jf plan- og bygningsloven § 28-7.**
   Det vises til gjennomgang vedr bevaring av trær under.

6. **Det må sendes inn snitt som viser koter på alle plan, gesims og møne som m.o.h. (c+) og ikke kun som interne høydeforskjeller.**

7. **Krav til offentlig VVA- anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1, det vises til Kommunalteknisk avd. (KTA) krav under.**

8. **Det må fremlegges avtale/tinglyst rett til adkomst over annen manns grunn (g.bnr 40/1289, hjemmelshaver Tor Andenæs).**

Kommunaltekn. avd. (KTA) har følgende krav før igangsetting:

1. **Renovasjon: manuell transport skal gi problemfri håndtering av oppsamlingsenhetene. Helning skal ikke overstige 1:12. Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10m fra kjørbar vei. Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei. Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn**

2. **Vedr tilknytning til privat vann og avløp hvis dette er aktuelt: tillatelse som gir rett til tilknytning til privat ledningsanlegg. Tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av fellesanlegget.**

3. **Overvann/drenering skal som hovedregel avledes på egen grunn. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning. Plan for bortledning av overvann/drensvann skal redegjøres for (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomst må være opparbeidet, jfr krav side 1.**
2. **Stoppekranmål, koordinater for utvendig ledningsnett og eventuell energibrønn samt bunnledningstegninger som bygget skal være sendt KTA.**
3. **Vannmåler skal være montert**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om enebolig i tre plan hvor nederste plan inneholder, bl.a, garasje. Nytt tiltak er i søknad oppgitt til totalt 263 m2 BRA. Totalt BYA er 126 m2. Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 15,96 %.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90 c (Østre vei/Strandengveien) vedtatt 18.01.05. Parsell er nr 35b i reg.plan.
Begrensninger i plan er i hovedsak BYA=16 % (maks. 340 m2 BYA) - inkl. 2 park.plasser på 18 m2 BYA, med mindre disse ligger i hus/fjell. Det er krav til en 3. gjesteplass (denne tas ikke med i BYA).
Gesimshøyder er satt til 3,5 m eller 6 m på husets nedside hvis hellende terreng.

Videre er det krav til takvinkel og det er byggegrenser mot nord og øst. Det er ca 50 m til sjø. I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til boligformål.

Nabovarsel
Det er mottatt protest og kommentarer (udatert) fra Kerstin Ursula og Kai Kraass, Taglungveien 7.
Disse protesterer på at de ikke har mottatt varsel om dispensasjon eller kopi av søknad.
Det protesteres ellers mot terrengoppfylling mot nord, at huset blir høyt og at terrasse ikke skal legges i 4 m-sone mot grense. Ellers kritiseres takvinkel og den dominerende takflaten mot fam. Kraass' eiendom.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 24.06.14 fra Hans-Kristian W-L. Lund, Taglungveien 10A. Lund ser østfasaden som for høy og at det blir behov for store terrengoppfyllinger mot samme side. Designet vil bryte i vesentlig grad med den strøksmessige karakteren.
Lund ser også valg av adkomst som potensielt trafikkfarlig.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 23.06.14 fra Claude og Rolf Storm, Taglungveien 6.
Storm ser ikke grunnlag for dispensasjoner mht høyder. Spesielt vil fasade mot øst fremstå som høy og ruvende.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protester i vedlegg til søknad. De redegjør for plassering og høyder og vektlegger at utbyggingsalternativer er begrenset grunnet tomtens beskaffenhet. Mønet er senket (takvinkel red. fra 37,5 til 35 gr.) etter første nabovarslingsrunde. Det er redegjort for dispensasjoner ifm varsling. Terrasse vil bli etablert på terreng og det skal etableres skjerming for å hindre innsyn.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen har uttalt seg i brev av 05.08.14 og finner ikke at tiltaket tilsidesetter regionale hensyn som Fylkesmannen er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev av 21.08.14, og har ingen spesifikke merknader til tiltaket.

Plassering
Høydeplasseringen for *boligen* godkjennes til kote ca c+ 10,8 og c+ 16,8 for hhv o.k. gulv 1. etasje (øverste plan) og mønet., jf pbl § 29-4. Det er tegninger

mottatt 25.06.14 som legges til grunn for høydeangivelser som her godkjennes. Det skal imidlertid innsendes nøyaktige koter på alle plan før igangsetting, jfr også krav s. 1.

Høydeplasseringen for o.k. *garasjdekket* godkjennes til kote ca 7,9, jfr kommentar over og pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Tiltaket har forhold som i strid med reguleringsplanen. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Det omsøkes gesimshøyde 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m, jfr § 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng

Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.

Slik vi ser tomt og bestemmelser så forholder høydebegrensningene seg både til tomtens beskaffenhet og til nabobebyggelse. Tomten er relativ kompakt og ligger på en forhøyning ned mot vei på tre sider. Den er utskilt fra tomt umiddelbart mot vest, som har bygning etablert høyere, på mellom koter c+ 12 og c+ 15 og som har møne på rundt c+ 20,4.

Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest. Det vil ha et møne på rundt 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt huset. Vi ser heller ikke at høydeinntrykket mot nabo mot vest blir forverret grunnet den store takflaten; heller tvert i mot er gesimshøyde her kun rundt 3 m, og resterende høyde opptas av en takflate som skrår bort fra ovennevnte nabo.
Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.

Det er vår oppfatning at eksist. terrenglinjer på fasader kan gi et noe fordreid bilde av tiltaket. På snittet og på situasjonsplanen får en et bedre inntrykk av plassering ift dagens terreng. Dagens koter ligger, iflg kommunens kartverk, på ca c+ 11,5 i gjennomsnitt i den planlagte byggegropen. O.k 1. etg er omsøkt med en kote under dette. Det vises ellers til krav om bevaring av vegetasjon under.

2. Det omsøkes tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart

Hensynet til byggegrense er å begrense tiltak på tomten. Det er viktig at «tiltak» her henvender seg til lovens § 1-6, der også «terrenginngrep» er nevnt. Tiltak omfatter naturligvis også støttemurer ifm nedkjøringsrampen etc, jfr også pbl § 20-1.

Det er også, jfr s.1, krevd en 3. biloppstillingsplass og snuareal på egen grunn. Dette kan medføre større tiltak utenfor byggegrense enn det som er vist på innsendte tegninger.

På den annen side mener vi at valg av innkjørsel er logisk, og hvis siktlinjer kan opprettholdes jfr også krav s.1, så er dette et trygt valg. Det er få andre tilsv. muligheter for adkomst.
Vi ser dermed i utgangspunktet større fordeler med omsøkt adkomst og dispensasjonen denne medfører, enn ulemper.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjoner er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Krav om bevaring av vegetasjon
Søker har i forhåndskonferanse, og i søknad, vektlagt at eldre, høye trær mot nord og øst (og sydøst der det ikke blir konflikt med adkomst og garasjeanlegg) – skal bevares. Det understrekes at byggegrense også gjelder vesentlig terrengendringer, jfr pbl § 1-6, og dermed også vegetasjon utenfor byggegrense.
Under oppføring må tomt sikres slik at trær og røtter ikke blir skadelidende.
Vi øsker dette bekreftet før igangsettingstillatelse blir gitt.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg 201– 400 m2	20Mx0,7	Kr 26 180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	2Mx2	Kr 3 740,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett, S x 1	1/4Mx1	Kr 467,50
Totalt gebyr å betale		**Kr 30 387,50**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Pb 8111 Dep., 0032 OSLO
Akershus fylkeskommune, Plan og miljø, Pb 1200 Sentrum, 0107 OSLO
HJORTH ARKITEKTER, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
LUND HANS-KRISTIAN W-L, TAGLUGNVEIEN 10 A, 1397 NESØYA
KRAASS KAI og KERSTIN URSULA, TAGLUGNVEIEN 7, 1397 NESØYA
STORM CLAUDE ANTOINETTE og ROLF, TAGLUGNVEIEN 6, 1397 NESØYA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Asker kommune

Lund Hagem Arkitekter AS
Filipstadveien 5

0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/219	GBNR 40/1543 L51452/15	14.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/219.

Delegasjonssak: 15/701

Gnr. 40, bnr. 1543 Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig m/hybelleilighet og carport
Taglugnveien 10 B Tiltakshaver: Heidi Tolo og Bjørn K Haugland

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 01.06.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes utvidet dispensasjon fra §§ 3.4 og 3.1 vedrørende gesimshøyde og utnyttelse, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden

Endringssøknaden omfatter:

- Utstrekning av pipe forlenges, men pipen blir noe lavere enn omsøkt.
- Det skal leggs solcellepanel på taket som vil stikke marginalt over gesimshøyden.
- Svalgang forlenges i fortsettelse av karnapp.
- Støttemur i eiendomsgrense mot nord-øst.

Det søkes om utvidet dispensasjon fra regulert gesimshøyde og utnyttelse.

Nabovarsel

Det foreligger nabomerknader.

Nils-Fredrik Ruud, Taglugnveien 12B:
Det er oppført takskjegg langs fasaden mot nord uten at dette er blitt nabovarslet. Pipen er også forlenget med flere meter uten at dette er omsøkt. Begge tiltakene vil skjerme for utsikten.

Kommentar fra søker:
Det er normalt at det oppstår endringer under byggeprosessen. Utbygger har hele tiden vært i dialog med kommunen om hvilke endringer som er søknadspliktige. Takskjegg som en utstikkende bygningsdel under 1 meter ble ansett å ligge innenfor regelverket.
Når det gjelder pipen, så ble den forlenget for å skjule 2 solfangere på sørsiden av pipen. Pipeelementet har blitt senket i forhold til tidligere tillatelse.
Endringene er vurdert å være marginale, men for ordens skyld er det valgt å sende inn endringsmelding også for pipen.

Randi Berg, Østre vei 14; Nils-F. Ruud og Benedicte Ruud, Taglugnveien 12 B:
Det er tidligere gitt dispensasjon for en gesimshøyde til kote 11,5. Utvidelse av pipe blir en 5 meter lang mur med kotehøyde 12,56 meter. Dette er en vesentlig endring som tar mye av sjøutsikten.
Det er også søkt om solcellepanel. Det er angitt at dette bare vil stikke marginalt over gesimshøyden, men ut i fra foreliggende dokumentasjon er det vanskelig å avgjøre om endringen er marginal eller ikke. Solcellepanelene vil ikke forskjønne bomiljøet for naboer, og refleks fra panelene kan bli svært ubehagelig.

Kommentar fra søker:
Eneboligen i Taglugnveien 10 B er plassert slik at naboer ikke vil miste særlig utsyn. Dette er vist gjennom illustrasjoner og tegninger i rammesøknaden.
Utvidelsen av pipen vil i svært liten grad påvirke utsikten for naboer.
Sannsynligvis vil sikten bli bedre når pipen blir 40 cm lavere enn rammesøkt.
Det er laget et utsiktsdiagram fra de ulike nabohus som viser dette.
Når det gjelder solceller og solfanger, så er dette et viktig bærekraftig tiltak for samfunnet generelt. Det er tilstrebet å gjøre installasjonen minst mulig synlig og det er valgt en lavtliggende løsning. Panelene er tegnet in etter produsentens anvisning, der toppen av panelet vil ligge 25-30 cm over gesimshøyden.
Det er valgt solcellepanel som er refleksbehandlet. Naboer vil ikke bli plaget av gjenskinn.

Hans Kristian Lund (Taglugnveien 10A):
Det bemerkes at solcellepanel og solfanger ytterligere overskrider tillatt gesimshøyde.
Det er også kommentar til sammenbygging av bod med bolig samt terrengoppfylling langs bod. Endringen må innebære at det blir ytterligere arealoverskridelse. Oppfylling kan medføre fare for utgliding.

Kommentar fra søker:
Vedrørende solcelle og solfanger vises det til kommentarene til Berg og Ruud ovenfor.
Når det gjelder bod og oppfylling rundt den, så er det allerede behandlet av kommunen.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og utnyttelse, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten bak bestemmelsene er å sette rammer for bebyggelsens høyde og volum samt sikre åpenhet mellom bebyggelsen i planområdet.

I rammetillatelsen er det gitt tilsvarende dispensasjon fra gesimshøyde og utnyttelse. De endringer som gjelder solcelle/solfanger, pipe og svalgang innebærer en utvidet dispensasjon fra disse bestemmelsene. Tiltakene, med unntak av svalgang, anses å medføre marginale endringer som kunne være aktuelle å unnta fra søknadslikt. På bakgrunn av nabomerknader er det imidlertid krevd at endringene omsøkes.

I forhold til tidligere tillatelse er endringen svært små når de sammenlignes med byggets volum og høyde slik det er godkjent i rammetillatelsen.
Solcellepanelene bygger 25 -30 cm over det flate taket. Til sammenligning vil en oppbygning av konstruksjon ved fasadelivet, som kalles parapet, ikke tas med ved beregning av gesimshøyden når den er laver enn 30 cm. Åpne rekkverk langs takterrasser skal heller ikke regnes med. Slik sett er konstruksjonen sammenlignbar med tiltak som ikke har betydning for beregning av gesimshøyden.
Pipen blir 40 cm lavere men pipekonstruksjonen forlenges 4 meter. Forlengelsen skal støtte opp solfanger. Den blir en slank konstruksjon med bredde på 0,8 meter. For nabo som er mest berørt i forhold til sjøutsikt (40/1362) vil forlengelsen av pipekonstruksjonen skje i synsretningen mot sjøen og derfor ha liten eller ingen betydning for sjøutsikten. De øvrige naboer ligger vesentlig høyere, slik at denne endringen ikke anses å medføre øket sjenanse.

Utvidelse av svalgang langs østfasaden inne bærer en økning av bebygd areal med 5 m^2. Dette er en åpen konstruksjon mot terrassen som ikke fører til at fasaden mot nord eller øst vil oppleves vesentlig annerledes.
Det er ingen nabomerknader til denne endringen.

Etablering av takutspring langs nordfasaden som stikker mindre enn 1,0 meter fra fasadelivet er tillatt i forhold til avstandskrav/byggegrense og skal heller ikke regnes med i bebygd areal.

I rammetillatelsen er det gitt dispensasjon fra gesimshøyde og utnyttelse ved å sammenligne omsøkt bolig med et saltakshus som er innenfor bestemmelsene for utnyttelse, gesimshøyde og takvinkel. I vurderingen ble det også lagt vekt på at boligens plassering/høydenivå ikke sjenerer naboskapet unødig i forhold til hva som er påregnelig når tomtens skal utbygges.
Etter plan- og bygningssjefens vurdering er de omsøkte endringer marginale i forhold til de tegninger som tidligere er godkjent. Endringene anses ikke å påføre naboer større endrede ulemper en det tiltaket som allerede er godkjent og dispensasjonen gis derfor med samme begrunnelse som i rammetillatelsen, jfr. vedtak av 27.2.2012 og bygningsrådets behandling av klage i møte 20.06.2012.

Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Støttemur i grensen mot øst krever ikke dispensasjon fra gjeldende bestemmelser og godkjennes som omsøkt.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/219. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad	2M	Kr 3 740,00
§ 3.3.5, støttemur 16 meter	3M	Kr 5 610,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 9 350,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesak

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Heidi Tolo og Bjørn K Haugland, Brendsrudtoppen 157, 1385 ASKER
Nils-Fredrik Ruud og Benedicte Bache Ruud, Taglugnveien 12, 1397 NESØYA
Randi Berg, Østre vei 14, 1397 NESØYA
Hans Kristian Lund, Taglugnveien 10 A, 1397 NESØYA

Asker kommune

Lund Hagem Arkitekter AS
Filipstadveien 5

0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S11/2373	GBNR 40/1543 L198498/12	27.02.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/2373.

Delegasjonssak: 12/201

Gnr. 40, bnr. 1543 Rammetillatelse - Nybygg enebolig m/hybelleilighet og garasje
Taglugnveien 10 B Tiltakshaver: Heidi Tolo og Bjørn K Haugland

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt via ByggSøk den17.11.11 og tilleggsopplysninger mottatt på e-post 29.02.12.

Søknaden godkjennes med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Det innvilges dispensasjon §§ 3.1 og 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelse og gesimshøyde. Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningsavdelingen:**
   a. **Ansvarsrettssøknader slik at alle funksjoner og fagområder er dekket av ansvar.**
2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og kommunens retningslinjer for veibygging før brukstillatelse kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
3. **Avkjørsel må opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler før brukstillatelse gis, jf vegloven § 40.**
4. **I uttalelse fra kommunalteknisk avdeling er det angitt at følgende vilkår skal være innfridd før igangsettingstillatelse gis:**
   a. **Tinglyst tillatelse som gir rett til å legge vann- og avløpsledninger over annen privat grunn, jf pbl §§ 27-1 og 27-2 første ledd.**

b. **Tinglyst tillatelse som omfatter tilknytning til privat ledningsanlegg samt avtale om drift og vedlikehold av anlegget, jf pbl § 27-3.**
c. **Situasjonskart med inntegnet vann- og avløpsledninger.**
d. **Plan for bortledning av overvann/drensvann. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning.**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til byggesaksforskriften § 5-4 om opplysninger som skal gis ved søknad, samt vilkårene i rammetillatelsen.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko. Dersom vedtaket blir påklaget, kan kommunen eller fylkesmannen beslutte utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningsavdelingen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	*L/S**	*Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde*
Lund Hagem arkitekter AS	S	Ansvarlig søker i tiltaksklasse 1, PRO i tiltaksklasse 1: Arkitektur.

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf plan- og bygningsloven § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov jf plan- og bygningsloven § 25-1. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter en bolig med oppgitt bebygd areal på 194 m^2 og bruksareal på 291 m^2. Boligen er i 2 etasjer og har flatt tak.
Garasje er integrert i bebyggelsen i nedre plan.

I boligens nedre plan er det også vist en sekundærleilighet med bruksareal på 40 m^2.
Eiendommen har et areal på 1213 m^2.

Prosjektet er revidert på bakgrunn av nabomerknader. I det prosjektet som ble nabovarslet, var det søkt om dispensasjon fra byggegrense, regulert gesimshøyde og utnyttelse. Etter at det er gjort diverse endringer av bygget er ansvarlig søker av den oppfatning at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.
Arealutnyttelse:
Tillatt utnyttelse er satt til 16% BYA. Det innebærer et maks. bebygd areal på 194 m^2. Tiltaket beskrives som et vinkelbygg som har et bebygd areal på 158 m^2. Når det regnes med areal for to garasjeplasser på 36 m^2, blir totalt bebygd areal 194 m^2.
Gesimshøyde:
Søker hevder at tomten har et fall på 3 meter innenfor de regulerte byggegrenser. Tomten må derfor anses å være skrånende og ikke flat slikt det er påpekt i forhåndskonferansen. Gesimshøyden ligger innenfor de begrensninger som gjelder for skrånende terreng.
Byggegrense:
Etter at byggets areal er redusert, ligger det nå innenfor de regulerte byggegrenser.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90c for Østre vei – Storengveien vedtatt 18.01.2005.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til byggeområde for boliger, nærmere bestemt som fortettingsområde.

Nabovarsel
Det foreligger nabomerknader:

Benedicte og Nils-Fredrik Rud (Taglugnveien 12 B):
Det er fullstendig feil når søker hevder at tiltaket ligger lavt i terrenget. Topografisk er tomten flat og ikke godt egnet til den bebyggelsen det søkes om. Tegningene viser at størst mulig volum ligger over bakkenivå. Inntrykket forsterkes ved at bygningen ikke er av vanlig strøksmessig karakter.
I tillegg er bygget 2,5 meter over tillatt gesimshøyde med takoppløft på ytterligere 1 meter samt en takterrasse som vil forsterke bygningens høyde.

Søker har ikke angitt noen reell begrunnelse for hvorfor det er behov for å gå utover tillatt arealgrense. Ser ingen grunn til at dette innvilges da eier enkelt kan utvide volumet i byggets første etasje slik at arealet i hovedplanet over blir redusert. Det vil skjerme mindre for bakenforliggende eiendommer.
Det protesteres på at det skal gis dispensasjon på en overskridelse på hele 23 m^2 BYA da dette volumet på hovedplan over tillatt gesimshøyde.
Det er også ønskelig å få dokumentert hvordan BYA er regnet ut, eksempelvis om solskjerming og spilekonstruksjon er tatt med.
Det skal foreligge "særlige" grunner for å kunne gi dispensasjon. Dersom tiltaket kan plasseres annerledes uten å komme i konflikt med reguleringsplanen, så vil ikke særlige grunner foreligge.
Nabomerknaden opprettholdes etter varsling av revidert prosjekt.

Randi Berg (Taglugnveien 14):
I fasaden mot syd overskrider spilevegg byggegrensen med 0.8 m. Det er ikke en mindre overskridelse slik det påpekes i søknaden. Den vil ta en vesentlig del av frisikten mot sjøen. 0,3 meter for å "myke opp" veggen kan godtas.
Det protesteres også på at det søkes om å oppføre boligen med en gesimshøyde på inntil 6,0 meter mot syd. Tomten er definert som flat med enn gesimshøyde på maks. 3,5 m.
Nabomerknaden opprettholdes etter varsling av revidert prosjekt.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Tiltaket hadde opprinnelig en arealutnyttelse på 17,9 %. Prosjektet er imidlertid nå omarbeidet og utnyttelsen er redusert til 16 %, dvs. at tiltaket er innenfor regulert arealutnyttelse.

De endrede løsninger innebærer at tiltaket nå i sin helhet er innenfor regulert byggegrense.

Planene viser et 2 etasjers hus der gesimshøyden er 6 meter på husets nedside og 3,5 meter på tomtens øvre nivå.
Tomten har fall på 3 meter fra nord-vestre hjørne til syd-vestre hjørne. Prosjektet er derfor tegnet innenfor de gitte rammer for gesims- og mønehøyde, regulert for fallende tomt.
I forhåndskonferansen ble det antydet at bygningsmyndighetene vurderte tomten som flat. Men etter befaring og nærmere ettersyn er det konkludert med at tomta har et tydelig fall, og at krav og forutsetninger for fallende tomt må gjelde.
Prosjektet er tegnet med en flattakkonstruksjon som i motsetning til tillatt saltaksløsning er mer avdempende og ydmyk for omkringliggende bebyggelse og den utsatte plassering i nærheten av sjøen.

Byggetomten
Det forutsettes at tiltaket gjennomføres i samsvar med byggteknisk forskrift §§ 9-1 til 9-3 og 13-5. Ved forurensning i grunnen er søker ansvarlig for at det innsendes en tiltaksplan til kommunen for godkjenning. Arbeider kan ikke startes eller gjenopptas før tiltaksplanen er godkjent.

Plassering
Høydeplasseringen godkjennes til kote 5,5 for o.k. gulv i nederste plan.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Utnyttelse
Reguleringsplanen er vedtatt i 2005. Det er således planens bestemmelser om utnyttelse som gjelder. I henhold til § 3.1 er maks. tillatt bebygd areal: 16% BYA i forhold til netto tomt. I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler vedtas med 18 m^2 pr. plass.
For en bolig med sekundærleilighet skal det være min. 4 bilplasser. Min. 2 av plassene skal kunne etableres i garasje. I dette tilfelle er det etablert to garasjeplasser.

Departementets veileder, "Grad av utnytting" angir hvordan arealet skal regnes: Bruttoareal i hovedplan (målt til utvendig vegg) er 144 m^2. Til bebygd areal må også medregnes terrasser på henholdsvis 8 og 24 m^2.

Etter plan- og bygningsavdelingens vurdering må også spilevegg langs fasaden mot øst og vest (som ligger 0,8 m utenfor fasadeliv) også medregnes. Spilekonstruksjonen utgjør 20 m^2. Selv om dette er en lett konstruksjon, gir den enn annet fasadeuttrykk. Eksempel på utspring som ikke skal medregnes i veilederen er takutstikk, mens eksempelvis balkonger mindre enn 5 meter over bakken medregnes.
Atriet må også regnes som bebygd areal i tillegg til trappene. Dette er omsluttet av vegger på alle sider. I veilederen angis det at overbygget gårdsrom, portrom, arkader og gårdsplass innenfor bygningens fasade skal medregnes (side 29). Bebygd areal blir da totalt 235 m^2, noe som innebærer dispensasjon fra regulert utnyttelse.

Gesimshøyde
I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.4 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
Intensjonen bak bestemmelsen er at når terrenget er skrånende, så skal det være mulig å ta opp terrengfallet, dvs. at det husets overside skal være maks 3,5 meter og på nedsiden inntil 6,0 meter.
Det som blir retningsgivende er terrengfallet der boligen plasseres. Da er terrengfallet langt mindre enn 3 meter for denne eiendommen.

Den konkrete løsning viser også at terrengfallet er mindre. I boligens nordvestre hjørne der nivået av eksisterende terreng er høyest, er gesimshøyden 4,5 m, dvs. 1 meter over tillatt høyde. Høyden på 3,5 m nord for garasjen anses ikke relevant, da den er målt fra taket av en bod og ikke planert terreng. Gesimshøyde til terrengnivå rett øst for boden er 6 meter.
Tiltaket krever dispensasjon fra regulert gesimshøyde.

Dispensasjoner
Reguleringsplanen gir mulighet for å bygge bolig med skråtak der takvinkel er inntil 40 grader. Det innebærer at det kan bygges en bolig med vesentlig større totalhøyde en den som er prosjektert.
I forhold til nabosjenanse, der sjøutsikt er det dominerende argument, er flatt tak således en gunstig løsning, selv om gesimshøyden overskrides.

Bestemmelsene vedrørende gesimshøyde og utnyttelse angir grense for bygningens volum. Når det er valgt en bolig med flatt tak, er det akseptabelt med overskridelse av gesimshøyde og bebygd areal slik tegningene viser.
Det må i den sammenheng legges vekt på at tomten ligger på et lavt nivå i forhold til de omkringliggende eiendommer, og at overskridelsen av bebygd areal omfatter arealer som delvis ligger under bakkenivå. Arealet på hovedplanet ligger godt under tillatt utnyttelse, ca. 170 m^2.

Ut i fra en totalvurdering av husets høydenivå, gesimshøyde og bebygde areal, finner plan- og bygningsavdelingen at det kan gis dispensasjon fra regulert gesimshøyde og utnyttelse.

Kabler og ledninger
For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Det er innkommet protester. De protesterende er d.d. underrettet om rammetillatelsen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis byggearbeidene tar til ved igangsettingstillatelse, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 10 a 1, nybygg 200 – 400 m^2	18M*0,7	Kr 22 680
§ 12 a 1, Reduksjon ByggSøk 50 %		-kr 11 340
§ 12 a 14 Dispensasjon fra arealplan	2M	Kr 3 600
§ 12 b, godkjenning av ansvarsrett	¼ M	Kr 450
Totalt gebyr å betale		Kr 15 390,-

Ved behandling av søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, deles gebyret tilsvarende, jf gebyrregulativet § 11 punkt 1. Når vedtak i forbindelse med rammetillatelse er fattet, faktureres 70 % av fullt gebyr. Resterende 30 % er knyttet til gjennomføringen, og faktureres når igangsettingstillatelse gis.

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf byggesaksforskriften § 7-4.

Kommunens tidsbruk (i dager)

Mottatt	Mangelbrev	Fullstendig	Vedtak	Tidsbruk
17.11.11			06.03.12	110

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder for byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi:
Heidi Tolo og Bjørn K Haugland, Brendsrudtoppen 157, 1385 ASKER
Randi Berg, Østre vei 14, 1397 NESØYA
Benedicte Bache Ruud og Nils-Fredrik Ruud, Taglugnveien 12 B, 1397 NESØYA
Nils-Georg Engebretsen og Christine Stray, Taglugnveien 12 C, 1397 NESØYA

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Asker kommune

NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS
Semsveien 155

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MKONIECZ S16/8498	GBNR 40/1833 L112492/16	19.12.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S16/8498.**

Delegasjonssak: 16/1317

40/1833 Godkjent dispensasjon - Tillatelse til tiltak - Nybygg bolig Ottes vei 11 Tiltakshaver: Mikkel Røsok og Edle Rennemo

Vi viser til søknad for ovennevnte tiltak mottatt 17.10.2016, og revidert dokumentasjon mottatt 17.12.2016. Saken var komplett til behandling 17.12.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 – maksimalt tillatt gesimshøyde.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan er mottatt 17.10.2016.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse/ferdigattest:
- **200 mm stikkrenne skal være lagt under avkjørsel**

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om å oppføre enebolig i to etasjer på totalt 180,20 m² BRA og 135,20 m² BYA. Underetasje er på 106,50 m² og 1. etasje er på 73,70 m² BRA. Garasje omfattes ikke av søknaden, men mulig plassering er vist. Garasje på 36 m² er beregnet sammen med enebolig opp mot maksimalt tillatt byggeareal iht. plan.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 vedrørende maksimalt tillatt gesimshøyde.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl., vedtatt 18.01.2005, plannummer 90C. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Boligen er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter mot gbnr. 40/522. Skriftlig samtykke er innhentet for plassering 3 meter fra nabogrense. Det er mer enn 8 meter mellom eiendommenes boliger.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.5 vedrørende takvinkel dersom det dømmes nødvendig. Rådmannen mener det ikke er nødvendig. Bestemmelsen sier «Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.» Det er ikke spesifisert at tak skal ha saltaksform og omsøkt tiltak med flatt tak er dermed i tråd med bestemmelsen da et flatt tak naturligvis ikke er større enn 40 grader.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Omsøkt bolig har en gesimshøyde på maks 6,6m, en overskridelse på 0,6m. Dette er målt på boligens høyeste punkt. Boligen er prosjektert med en trapping med adskilte bygningskropper med forskjellige høyder som er tilpasset tomtens skrå utforming. Boligens hovedfasader har gesimshøyde innenfor bestemmelsene på henholdsvis 4,2m på tomtens nedside og 3,4m på tomtens overside, godt innenfor hva bestemmelsene åpner for. I boligens fasade nord-øst er tomtens helling noe slakere og gesimshøyden vil derfor i deler av bygget overskride bestemmelsene med 0,6m. Det samme vil gjelde i fasade sør-vest, men i noe mindre grad.

Vi mener overskridelsen er av beskjeden karakter og i tråd med hva som er blitt godkjent i nærområdet til planlagt bebyggelse.

Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut i fra en volumbetraktning

er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser. Ved en gesimshøyde innenfor bestemmelsene og en takvinkel på 40 grader ville boligens volum og høyde blitt vesentlig større enn omsøkt. Ved en slik løsning ville boligens totalhøyde (mønehøyde) blitt godt over 3 meter høyere enn omsøkt bolig. Se vedlagt skisse som viser dette.

Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Dette vil gi en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter. Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.»

Hensynene bak reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4
Høydebestemmelsene skal ivareta hensynet til bygde omgivelser, slik at bebyggelsen innenfor et bestemt område gjennomføres innenfor visse rammer. Dette skaper helhetlig bygningsmasse. Videre skal høydebestemmelsene ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tiltaket kunne blitt omsøkt med saltak som er i tråd med reguleringsplanens høyde- og takvinkelbestemmelser. Et slikt saltakshus ville gitt vesentlig verre sol-, lys- og utsiktsforhold på naboeiendommer enn det omsøkte tiltak gir. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Rådmannen er enig i søkers begrunnelse. Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene. Omfanget gesimshøyden overskrides med er såpass lite at det ikke utgjør stor forskjell. Med bakgrunn i dette mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/8498**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon	2 M	Kr 4 120,00
§ 3.3.1, nybygg bolig 101 – 200 m^2	14 M	Kr 28 840,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2 M	Kr 4 120,00
Totalt gebyr å betale	**18 M**	**Kr 37 080,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Martin Konieczny
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS, Semsveien 155, 1384 ASKER

Kopi:
Mikkel Aspaas Røsok, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA
Edle Margrethe Riskild Rennemo, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA

Asker kommune

Urbanhus Haugesund AS
Longhammervegen 28

5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/5078	GBNR 40/1847 L63151/15	30.10.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5078.

Delegasjonssak: 15/877

Gnr. 40, bnr. 1847 Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med carport Ottes vei 9 Tiltakshaver: Eva Marie Schreiber

Vi viser til søknad mottatt 26.03.2015, ettersendt dokumentasjon mottatt 31.03.2015 og revidert dokumentasjon mottatt 19.10.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og pkt 20.6 E i bestemmelsene til kommuneplanen vedørende plassering/størrelse av takterrasse.

Ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Eiendommen har et areal på 1245 m^2.
Det søkes om enebolig i to etasjer på totalt 235 m^2 BRA. BYA er 175 m^2 inkl. carport. Carporten har bebygd areal på 26 m^2.
Det søkes om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, § 3.4 i regulerings-bestemmelsene og kommuneplanens bestemmelser for takterrasse, pkt. 20.6 E i de utfyllende bestemmelser.

Dispensasjon fra gesimshøyde er begrunnet med at størrelse og volum av tiltaket er akseptabel, også sammenlignet med hva som er akseptert på

naboeiendommen. Dispensasjonen anses ikke å ha negativ innvirkning på naboer.
Dispensasjon for takterrasse er begrunnet at det ikke lå noen føringer i bestemmelsene på søknadstidspunktet. For øvrig er takterrassen opptil 33 meter unna nærmeste nabo. Når rekkverket nå er trukket 1,5 meter inn fra fasadeliv anses terrassen ikke å ha negativ innvirkning for naboer.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens § 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Det er mottatt nabomerknader fra eier av 40/423 (Janne og Øyvind Moen):
Til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde bemerkes at terrenget på tomten ikke er tilstrekkelig hellende til at det kan aksepteres en gesimshøyde på 6,0 meter på husets nedside. Reguleringsplanen har et klart formål om at det skal etableres en relativt lav bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5 meter.
Den foreliggende søknad anses således å tilsidesette hensynet bak høydebestemmelsene.

Kommentar til nabomerknader
Fra ansvarlig søker:
Nabomerknadene inneholder ingen negative kommentarer i forhold til innsyn, lysinnfall eller annen sjenanse.
Nabo ønsker likevel å gå imot dispensasjonssøknaden vedrørende høyde. I forhold til valg av løsning kan tomten imidlertid ikke anses som flat når det skal bygges inntil en kolle som skal bevares. Da må tomten betraktes som hellende. Det er et faktum at kollen, selv om den høyeste delen ikke er veldig stor i areal, strekker seg over mer enn halvparten av tomten. Det vil si at den i hovedsak definerer tomten og alle planer for hvordan tomten skal opparbeides.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med § 3.4 i reguleringsplanen vedrørende gesimshøyde og kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.6 E vedrørende utstrekning av takterrasse. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gesimshøyde:
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsen høyde, og sammen med bestemmelsene om utnyttelse begrense bygningens volum. Tomten er relativt flat men med en kolle som ligger sentralt på tomten. Byggegrensen er fastlagt slik at bebyggelsen må plasseres på vestsiden av- og delvis inne på kollen.
Slik høydebestemmelsen er utformet passer de best på bebyggelse med saltak og med møneretning parallelt med kotene. Ut i fra terrengforholdene på denne eiendommen må nødvendigvis planløsningen bli annerledes. Det er valgt en bolig som er oppdelt i volumer i forskjellig høyde. Den delen som er i to etasjer ligger delvis opp på kollen, mens den delen som vender mot grensen i vest er i en etasje. Det innebærer at det høyeste volumet ligger godt tilbaketrukket inne på eiendommen. Største gesimshøyde er 6 meter.

I kommuneplanen er det laget retningslinjer for plassering av bolig. De angir at boligen skal prosjekteres slik at den følger eksisterende terreng. Det er gjennomført på en god måte i denne saken. Terrengfallet er imidlertid ikke så stort at gesimshøyden på nedsiden skal være 6,0 meter, dvs. det riktige ville vært 3,5 meter på oversiden og ca. 5,5 meter på nedsiden.
I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak. Ut i fra en volumbetraktning er boligen i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser.
Husets høyeste del får i tillegg en dempet høydevirkning ved at det ligger inn til kollen og på motsatt side har en bygningsvolum i en etasje.
Hensynet bak bestemmelsen anses således å være ivaretatt. Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.

Takterrasse:
I de reviderte planer er takterrassen trukket 1,5 meter inn fra fasaden med unntak av atkomsten opp til terrassen. Utstrekning av terrassen i forhold til underliggende fasade er imidlertid i strid med bestemmelsene i kommuneplanen. Utstrekningen skal begrense til 1/3 av fasaden (mot øst og vest).
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense høydevirkningen ved at rekkverket trekkes inn på taket, og samtidig begrense innsyn mot nabo. Takterrassen er plassert sentralt på tomten, med god avstand til nabobebyggelse. Terrassens utstrekning får således liten betydning i fht. innsynsproblematikk.
Slik sett anses hensynet bak bestemmelsen å være ivaretatt.
Søknaden er utarbeidet i god tid før kommuneplanens bestemmelser ble vedtatt Det kan således ikke forutsettes at endring av kommuneplanen var kjent for utbygger på søknadstidspunktet.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet ”Boligspesifikasjon i Matrikkelen”.
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/5078. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg bolig 201 – 300 m^2	20M	Kr 37 400,00
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	2x2M	Kr 7 480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett 6 stk	6x¼ M	Kr 2 805,00
1 lokal godkjenning	2M	Kr 3 740,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 55 165,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Eva Marie Schreiber, St. Edmundsvei 33, 0280 OSLO

Asker kommune

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6

4628 KRISTIANSAND S

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S15/5597	GBNR 40/1848 L28220/16	20.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5597.

Delegasjonssak: 16/362

40/1848 Godkjent dispensasjon og tillatelse til endring av enebolig, og tillatelse til garasje
Margretes vei 9 B Tiltakshaver: Karoline Bragstad og Lars E Ringnes

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig og søknad om tillatelse til garasje m.m. mottatt 30.3.2016. Revidert gjennomføringsplan er datert 29.3.2016. Saken var komplett til behandling 29.3.2016.

Endringssøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Endringene gjelder senkning av bolig for 0,5m og oppføring av garasje med takterrasse.

Søknaden for garasje godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 17% , for overskridelse av gesimshøyder for garasje, fra kommuneplanens bestemmelser §20.6 om inntrukket takterrasse, og fra Plan- og bygningsloven § 20.2 ang. plassering av boligen nærmere enn 4m fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om endring av to ansvarlige foretak, og om senkning av boligen for 0,5m. Samtidig søkes det om oppføring av garasje på BRA 36m2 med takterrasse, og en del av garasjetak på 2,9m2 som forbindes med huset.

Garasje er 6mx6m, men siden den er sammenføyd med boligen og det er en del av tak mellom garasjen og boligen, regnes BRA arealet også under taket.

Nabovarsel/merknad
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Rådmannens vurdering
Tiltaket har større utnyttelse (fra maks. tillatt 16% til 17%) , høyere gesimshøyder på garasjen, samt en takterrasse over hele garasjetaket. Siden garasjen er sammenføyd med boligen, og avstander er mindre enn 4m til eiendomsgrensene, forutsettes det dermed at det innvilges dispensasjoner.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bebygd areal/utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Ansvarlig søker skriver at *«utnyttelse på 16% er relativ streng utnyttelsesgrad, og spesielt når det i tillegg kreves dobbel garasje og biloppstillingsplass å 54m2».*

Kommunens vurdering
Kommunen minner om at det bare er garasjearealet som inngår i utnyttelsesgraden, og ikke biloppstillingsplasser. Uansett er kommunen enig i ansvarlig søkerens kommentarer. Det er gitt flere dispensasjoner på naboeiendommene som har samme plan, og vi kan ikke se at denne overskridelsen er så stor at tiltaket må avslås. Det er allerede gitt tillatelse til enebolig med fremtidig garasjen hvor utnyttelsen var på 16,7 %. Siden garasjen sammenbygges med boligen med et tak i mellom, økes utnyttelsen for 0,3 %.

Gesimshøyder
Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Ansvarlig søker skriver at « *Ettersom bestemmelsene også angir gesimshøyde på 3,5m for sidebygninger mener vi at tiltaket bør komme inn under sidebygninger ettersom tiltaket er sammenkoplet med boligen.»*

Kommunens vurdering
Garasjens innvendig høyde er på 2,4m, dog takets tykkelse, er på 0,4m som til sammen utgjør 2,8m. Siden åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen, og i denne saken blir rekkverk i trevirke, har vi konkludert at gesimshøyde skal måles til toppen av rekkverket som vil være 3,8m. Dette er i strid med bestemmelsene angitt i reguleringsbestemmelsene. Selv om reguleringsbestemmelser tillater maks. 2,5m gesimshøyde, og overskridelsen gjelde ikke hele bygget, men stortsett rekkverket, kan vi ikke se at overskridelsen er så stor, at tiltaket må avslås.

Takterrasser
Ansvarlig søker skriver:» *Kommuneplanens § 20.6 E stiller krav om tilbaketrukket takterrasse med 1,5m fra fasadelivet. Vi kan forstå at dette kravet skal ivareta diverse forhold i tettbebygde strøk med høye bygninger. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak hvor taket på garasjen må anses som en veranda med "normal" størrelse. En tilbaketrekking av rekkverk fra fasadelivet vil innskrenke takets funksjon som veranda betraktelig og vil i tillegg ikke fremstå som et fint byggverk.»*

Det er kommuneplanens bestemmelser for området B som gjelder ang. oppføring av takterrasser, hvor takterrassen skal være inntrukket 1,5m fra fasadeliv.

Takterrassen er opp på garasjes tak. Hvis rekkverket hadde blitt krevd trukket inn for 1,5m. ville det vært en «firkant» på størrelse 3mx3m midt på takterrassen, som vil kunne brukes som takterrasse. Samtidig vil det etter vår vurdering være noe rart utgang til takterrassen hvis rekkverket mot vest måtte trekkes inn for 1,5m. Takterrassen medfører ikke utsiktstap for noen. Vi har vektlagt at innsynsmulighetene mot naboene er veldig små og ubetydelige, enn hvis takterrassen hadde vært trukket tilbake, og det er god avstand til naboens eiendommer, samt at ingen av naboene har protestert. Det er imidlertid kommunens syn at ulempene ikke kan anses som betydelige.

Byggegrense/ avstand til eiendomsgrenser
Formålet med en byggegrense/avstand til eiendomsgrenser er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Hvis garasjen hadde vært frittstående, og plassert på samme sted som i omsøkt tiltak, ville ikke søknaden vært avhengig av dispensasjon for avstand mindre enn 4m til eiendomsgrensene. Det er bare et lite tak på 2,9m som forbinder huset med boligen som utløser dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 ang. avstandskravet. Det er åpent under denne delen av taket, og det synes heller ikke fra veien. Mest berørt nabo har samtykket, og de andre naboene ikke har kommet med innvendinger i tiltaket.

Garasjen som er sammenføyd med boligen slik som omsøkt, fordrer til noen formelle dispensasjoner. Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjoner fører til så store ulemper for å avslå tiltaket. Vi kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsene settes i stor grad til side.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **15/5597**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad - medgått tid	3	6180,-
§ 3.3, nybygg garasje 16-50 m2	4	8240,-
§ 7.1, situasjonskart	2	4120,-
§ 2.4, dispensasjoner 4 stk.	8	16480,-
§ 1.5, rimelighet -1 dispensasjon	-2	-4120,-
Totalt gebyr å betale	**15**	30900,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

BE-Con AS, Nils Fidjelandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S

Asker kommune

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6

4628 KRISTIANSAND S

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S15/5597	GBNR 40/1848 L28220/16	20.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5597.

Delegasjonssak: 16/362

40/1848 Godkjent dispensasjon og tillatelse til endring av enebolig, og tillatelse til garasje
Margretes vei 9 B Tiltakshaver: Karoline Bragstad og Lars E Ringnes

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig og søknad om tillatelse til garasje m.m. mottatt 30.3.2016. Revidert gjennomføringsplan er datert 29.3.2016. Saken var komplett til behandling 29.3.2016.

Endringssøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Endringene gjelder senkning av bolig for 0,5m og oppføring av garasje med takterrasse.

Søknaden for garasje godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 17% , for overskridelse av gesimshøyder for garasje, fra kommuneplanens bestemmelser §20.6 om inntrukket takterrasse, og fra Plan- og bygningsloven § 20.2 ang. plassering av boligen nærmere enn 4m fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om endring av to ansvarlige foretak, og om senkning av boligen for 0,5m. Samtidig søkes det om oppføring av garasje på BRA 36m2 med takterrasse, og en del av garasjetak på 2,9m2 som forbindes med huset.

Garasje er 6mx6m, men siden den er sammenføyd med boligen og det er en del av tak mellom garasjen og boligen, regnes BRA arealet også under taket.

Nabovarsel/merknad
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Rådmannens vurdering
Tiltaket har større utnyttelse (fra maks. tillatt 16% til 17%) , høyere gesimshøyder på garasjen, samt en takterrasse over hele garasjetaket. Siden garasjen er sammenføyd med boligen, og avstander er mindre enn 4m til eiendomsgrensene, forutsettes det dermed at det innvilges dispensasjoner.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bebygd areal/utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Ansvarlig søker skriver at *«utnyttelse på 16% er relativ streng utnyttelsesgrad, og spesielt når det i tillegg kreves dobbel garasje og biloppstillingsplass å 54m2».*

Kommunens vurdering
Kommunen minner om at det bare er garasjearealet som inngår i utnyttelsesgraden, og ikke biloppstillingsplasser. Uansett er kommunen enig i ansvarlig søkerens kommentarer. Det er gitt flere dispensasjoner på naboeiendommene som har samme plan, og vi kan ikke se at denne overskridelsen er så stor at tiltaket må avslås. Det er allerede gitt tillatelse til enebolig med fremtidig garasjen hvor utnyttelsen var på 16,7 %. Siden garasjen sammenbygges med boligen med et tak i mellom, økes utnyttelsen for 0,3 %.

Gesimshøyder
Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Ansvarlig søker skriver at « *Ettersom bestemmelsene også angir gesimshøyde på 3,5m for sidebygninger mener vi at tiltaket bør komme inn under sidebygninger ettersom tiltaket er sammenkoplet med boligen.»*

Kommunens vurdering
Garasjens innvendig høyde er på 2,4m, dog takets tykkelse, er på 0,4m som til sammen utgjør 2,8m. Siden åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen, og i denne saken blir rekkverk i trevirke, har vi konkludert at gesimshøyde skal måles til toppen av rekkverket som vil være 3,8m. Dette er i strid med bestemmelsene angitt i reguleringsbestemmelsene. Selv om reguleringsbestemmelser tillater maks. 2,5m gesimshøyde, og overskridelsen gjelde ikke hele bygget, men stortsett rekkverket, kan vi ikke se at overskridelsen er så stor, at tiltaket må avslås.

Takterrasser
Ansvarlig søker skriver:» *Kommuneplanens § 20.6 E stiller krav om tilbaketrukket takterrasse med 1,5m fra fasadelivet. Vi kan forstå at dette kravet skal ivareta diverse forhold i tettbebygde strøk med høye bygninger. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak hvor taket på garasjen må anses som en veranda med "normal" størrelse. En tilbaketrekking av rekkverk fra fasadelivet vil innskrenke takets funksjon som veranda betraktelig og vil i tillegg ikke fremstå som et fint byggverk.»*

Det er kommuneplanens bestemmelser for området B som gjelder ang. oppføring av takterrasser, hvor takterrassen skal være inntrukket 1,5m fra fasadeliv.

Takterrassen er opp på garasjes tak. Hvis rekkverket hadde blitt krevd trukket inn for 1,5m. ville det vært en «firkant» på størrelse 3mx3m midt på takterrassen, som vil kunne brukes som takterrasse. Samtidig vil det etter vår vurdering være noe rart utgang til takterrassen hvis rekkverket mot vest måtte trekkes inn for 1,5m. Takterrassen medfører ikke utsiktstap for noen. Vi har vektlagt at innsynsmulighetene mot naboene er veldig små og ubetydelige, enn hvis takterrassen hadde vært trukket tilbake, og det er god avstand til naboens eiendommer, samt at ingen av naboene har protestert. Det er imidlertid kommunens syn at ulempene ikke kan anses som betydelige.

Byggegrense/ avstand til eiendomsgrenser
Formålet med en byggegrense/avstand til eiendomsgrenser er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Hvis garasjen hadde vært frittstående, og plassert på samme sted som i omsøkt tiltak, ville ikke søknaden vært avhengig av dispensasjon for avstand mindre enn 4m til eiendomsgrensene. Det er bare et lite tak på 2,9m som forbinder huset med boligen som utløser dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 ang. avstandskravet. Det er åpent under denne delen av taket, og det synes heller ikke fra veien. Mest berørt nabo har samtykket, og de andre naboene ikke har kommet med innvendinger i tiltaket.

Garasjen som er sammenføyd med boligen slik som omsøkt, fordrer til noen formelle dispensasjoner. Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjoner fører til så store ulemper for å avslå tiltaket. Vi kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsene settes i stor grad til side.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **15/5597**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad - medgått tid	3	6180,-
§ 3.3, nybygg garasje 16-50 m2	4	8240,-
§ 7.1, situasjonskart	2	4120,-
§ 2.4, dispensasjoner 4 stk.	8	16480,-
§ 1.5, rimelighet -1 dispensasjon	-2	-4120,-
Totalt gebyr å betale	**15**	30900,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

BE-Con AS, Nils Fidjelandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S15/9858	GBNR 40/1855 L89318/19	09.10.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/9858

Delegasjonssak: 19/1611

40/1855 Dispensasjon og godkjenning av utførte tiltak- Nybygg enebolig
Margretes vei 11 B Tiltakshaver: Vladimir og Katerina Kalajdjievski

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 18.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 28.06.2019. Det vises også til fylkesmannens uttalelse datert 28.01.19.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra:

- **Regulert byggegrense mot veg og annen bebyggelse.**
- **§ 3.4 i Reg.plan 90c vedr tillatt gesimshøyde.**
- **§12.3 i Reg.plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon.**

Ansvarsrett som selvbygger godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 23-1

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om godkjenning av byggetiltak utført uten tillatelse fra kommunen. Søker har bygget støttemur i avkjørselen og andre konstruksjoner mot vest og øst. Støttemurer med rekkverk i avkjørselen har en høyde på inntil henholdsvis 3 m og 2,4 m. Det er plassert ca. 5 meter utenfor regulert byggegrense mot Margrets vei. Tiltakshaver mener at de støttemurene er nødvendige fordi garasjen er plassert i underetasjen. Avkjørselen er ellers sikret mot fall.

Det gjelder også utvendige trappekonstruksjoner for adgang til uteoppholdsareal og en gangbane over bakken ved siden av avkjørsel mot terrassen. Tegninger viser at krav om universell utforming er ivaretatt for uteareal.

Grunneier på gbnr. 40/532 har gitt samtykkeerklæring til søker for å kunne plassere plantekasser og støttemur i nabogrensen mot øst. Støttemuren er sammenbygd met terrassen, og har en høyde på 42 cm etter gjennomsnittlig terreng. Plantekasser er sammenbygd med terrassen og gangbanen og har et areal på ca 23 m2. Denne konstruksjonen er i konflikt med regulert byggegrense mot veien men vil ikke berøre avkjørselen.

Søknaden om ettergodkjenning gjelder også endring av terreng mot nordvest. Søker vil utnytte en del av bevaringsområdet som uteoppholdsareal. Det er allerede utført en større fylling av terrenget i dette området. Området, som har et areal på ca 400 m2, skal i utgangspunktet ikke endres uten tillatelse fra kommunen, jf Reg.plan 90c.

Grunneiere skal i utgangspunktet respektere bevaringsområder for landskap og vegetasjon som vist på reguleringskartet. Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget inntil ca 3 m fra opprinnelig terrengnivå. Endringen er vist på snitt mottatt 28.12.2018.
Tiltakshaver har også endret terrenget ved gavlfasaden mot nord. Det er montert tre vinduer i u.etg mot nord og en lysgrav mot vest. Terrenget er senket ca 1 m som vist på snittegningen for å kunne få lys i kjelleren. Den endringen vil også berøre tillatt gesimshøyde, og utløser dermed krav om dispensasjon fra §3-4 i reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og uttaler:
«Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader utover samtykke fra nærmeste nabo, jfr under.

Erklæring
Amin Parsa og Kine B. Dielia Ditlevsen er eiere av eiendommen Gbnr 40/532 og Stein Olaf Michelsen er eier av eiendommen Gbnr. 40/424. Disse har gitt samtykkeerklæringer til at ovennevnte tiltak kan utføres som vist på situasjonskartet og tegninger.

Rådmannens vurdering
Ovennevnte tiltak ble utført i strid med bestemmelser og reg.plan. Utførte tiltak er etter gjeldende plan- og bygningslov søknadspliktig tiltak etter § 20-2.
Søknaden om godkjenning av det utførte arbeid er ikke innsendt som følge av nabokonflikt i området.
Godkjenning av utførte og omsøkte tiltak betinger dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, tillatt gesimshøyde og bevaringsområde for landskap og vegetasjon. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Kommunen presiserte i tilsynsrapporten at det er foretatt terrengendringer rundt huset. Det gjelder gavlvegg mot nord, samt at terrenget inntil kjellervindu er gravet ut. Imidlertid er det i tilsynsrapporten datert 02.02.2017 identifisert at grop foran vindu til underetasje (på hjørnet) er usikret.

- Kommunen krevde at avkjørselsplan må oppfylle kravet vist i VEI-OG GATENORMAL for Asker kommune. Beliggenheten av boligen måtte omprosjekteres, kotehøyden endres fra cote 15,1 til cote 15,65 for gulv i 1. etasje for å kunne tilfredsstille stigningsforholdskrav av avkjørsel da garasjen ble bygget i kjelleren. Endringen av terrenget er nødvendig for å kunne plassere huset som vist på reguleringskartet og fylling/planering av terrenget er tilpasset naboeiendommene.

- Boligen er innenfor tillatt gesimshøyde 3,5 m unntatt for nordfasaden og for en del av fasaden mot vest pga endring av terreng og lysgraver. Godkjente koter for mønehøyden og gesimshøyden er ikke endret da er fremdeles innenfor reguleringsbestemmelsene og man ikke kan se at tiltaket skal hindre for lys- eller solforhold for omkringliggende tomter.

- Ingen naboer er berørt av terrengendringen. Utsikten vil ikke hindres mer enn i dag og solforholdene vil ikke bli skadelidende. Terrenget bak huset får en visuelt mindre dominerende virkning og terrenget får en lite dominerende form som passer inn mot landskapsformen på stedet. Terrenget er endret mot nord slik at det går i ett rundt denne delen av huset. Avstand mellom lysgravene er kort og derfor er det den beste løsningen at terrenget følger nivået på lysgravene rundt den delen av huset.

- Tomtens høydeforskjell er på ca. 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot syd og vest – dette tilsier at det er en hellende tomt. Siden høydeforskjellen for eksisterende terreng skrånet kraftig er terrenget senket akkurat på den delen av tomten (bak huset). Terrenget er tilpasset nabotomten slik at den plasseres godt i terrenget og med dette opprettholdes åpenhet i denne delen av området.

- Terrenget er tilpasset med naboeiendommen GBNR 40/532 bak huset slik at det ser naturlig ut og uten å fylle opp eller planere mer enn nødvendig. Terrenget mot øst, vest og syd er tilpasset slik at gesimshøyden blir innenfor kravet.

- Terrenget mot nordvest (bevaringsområde) er nå bedre tilpasset til omgivelsen, og sikkerheten er økt siden skråninger på den delen av tomten er planert og tilpasset område. De mener også at fuktigheten pga vanndammer på den delen av tomten er delvis eliminert. Det var uheldig både til lokalklima, sikkerhet for barn, insektplager og planter.

- Det er verdt å nevne at regulert gangvei (Gs) er plasser i midten av vernesonen som er knyttet til den nye veien (Sigridsvei) og som anlegges på baksiden av tomten. Gangveien er vist på situasjonskartet, og for at den skal kunne etableres må vegetasjon fjernes og terrenget endres pga bratt skråning på noen deler av veien. Det er umulig å bygge gangvei på dette området uten terrengendring og fjerning av vegetasjon.

- Det er ingen fare for vanninnsig av terrengendringer på nabotomter siden bekken ligger langs fyllingsfoten. Bekkefaret er stort nok i volum for å motta store mengder av vann i forhold til ekstremvær.

- Oppfyllingen vil ikke forhindre framtidig vegetasjon som kan vokse fritt på tomten. Flere trær er plantet over oppfyllingen og som vokser fritt på tomten. Nå kan den delen av tomten få bedre kvaliteter både med fremtidig vegetasjon og bevaring. Det er planlagt å plante flere trær.

- Støttemurene er ikke synlige for naboene, og det et er nødvendig å ha begge støttemurene i anlagt lengde siden garasjen er plassert under huset i kjelleren. Det er nødvendig at støttemurene følger terrenget mot Margretes vei og ender ca 1m fra tomtegrense mot vei. Konstruksjonen har ingen ulemper for naboer eller allmennheten. Det skal øke sikkerheten, og det er logisk løsning når garasjen ligger så lavt i terrenget.

- Høydeforskjellen mellom parkeringsarealet og garasjen, samt trappekonstruksjon og gangbanen vil kreve støttemurer. Løsningen tilpasses terrengendring og avkjørsel og vil ikke skape sjenanse for nærmeste naboer. Murene vil ikke hindre sikt i frisiktsonen mot vei. Murene er ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger. Begge støttemurene skal sikres med rekkverk (med glasspanel) mot fall.

- Anlegget vil sikre stabilitet i grunnen og i avkjørselen mot ras/utglidning og vil øke sikkerheten for garasjen siden den ligger lavt i terrenget. Støttemurene skal etterkomme reguleringsplanens intensjon om estetisk utforming og tilpasning til eksisterende terreng. Disse støttemurer gir bedre arealdisponering, sikrer bebyggelsesstrukturen i området samt areal for uteopphold.

- Hverken naboer eller kommunen er negativ berørt av tiltaket. De kan ikke se noen negative elementer ved denne utbygning. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom eiendommen bygges ut med gode løsninger hvor boligen er tilpasset terreng og nabotomter. Planens hensyn tilsidesettes ikke og konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet er ivaretatt. Fordelene ved å gi dispensasjon påstås være klart større enn ulempene, og at totalløsningen for natur, landskap og andre allmenne hensyn ikke bli vesentlig tilsidesatt, men kommer i pluss.

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet

Hensynene bak bevaring av landskap og vegetasjon er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.

Disp. 01- Regulert byggegrense:

Tiltakshaver oppfatter det slik at Fylkesmannen i Oslo og Viken ikke vil motsette seg en dispensasjon fra byggegrense, samt hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien og mot naboene ikke skal berøres. Vi mener at støttemurer med rekkverk, og anlegget mot veien, er nødvendige for prosjektet. Det dekker sikkerheten i avkjørselen, og området mot sør kan planeres for bedre utnyttelse. Det er også en HC-adkomst mot øst for å kunne oppfylle krav om universell utforming . Den delen av tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder utearealer og solforhold.

Etter en positiv uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og ovennevnte argumenter, ser vi at støttemurer og andre konstriksjoner kan plasseres utenfor byggegrense uten at dette vil skape sjenanse for Margretes vei eller berørte naboer. Nærmeste naboer er ikke mot at anlegget bygges utenfor byggegrense mot dem, samt de har gitt samtykkeerklæring for at fyllingsfoten kan berøres. Avkjørselsplan viser at den konstruksjonen utenfor byggegrense mot veien ikke vil berøre siktkrav for avkjørselen. Selv om garasjeporten har en avstand på ca. 9 m fra formålsgrensen, ser vi at manøvreringsareal/snuplass er noe trangt. Tiltakshaver mener at parkeringsplass mot vest kan benyttes som snuplass, samtidig er det ikke tillat å bruke regulert veiareal som egen snuplass.
Søker har ansvar for at anlegget utenfor regulert byggegrense mot veien ikke hindrer kommunen å utvikle område. Arealet er reservert/regulert for fremtidige prosjekter knyttet til Margretes vei.
Hensyn vedrørende trafikksikkerhet, veivedlikeholdet, driften av vei og arealbehov ved utbedring og miljøet langs veien blir minimal berørt. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 02- Gesimshøyde

Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarerer.

Det nevnes i søknaden om dispensasjon at det er nødt å endre terrenget rundt huset mot nord og vest. Fasadetegninger viser at det er montert vinduer i kjelleren mot nord. tiltakshaver har allerede senket eksisterende terreng ca. 1 m, samt at fyllingsfoten blir berørt. Gavlfasaden bedres mht. estetikk og utforming, og kjelleren får lys og utsyn. Denne endringen av terreng kan utføres etter § 4-1 e7 i SAK 10.
Plan - og bygningsavdelingen kan ikke se at dette er i strid med reguleringsplanens intensjon med hensyn til tillatt gesimshøyde. Overskridelse av tillatt gesimshøyde er ikke avhengig av endring av huses beliggenhet, men kun fordi terrenget senkes og planeres. Godkjente kotehøyder vil ikke bli endret.

Huset vil ikke bli dominerende i området pga endringene, og det vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene. Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 03- Bevaring av landskap og vegetasjon

Grunneiere har åpenbart ikke respektert § 12.3 i Reg. Plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon, som vist på reguleringskartet. Det er ikke tillat å utføre arbeider i dette området. Søker har utført store endringer på ca 400 m2 uten tillatelse fra kommunen. Vi mener likevel at eier viser til gode grunner for en dispensasjon fra ovennevnte krav.

Vi mener også oppfyllingen er relativt godt tilpasset området og ikke gir sjenanse for naboer. Terrengendringer i bevaringsområdet vil ikke skape fare for bekken og naboeiendommene langt fyllingsfoten. Bekkens kapasitet er ikke minket.

Søker mener at oppfyllingen ikke vil forhindre framtidig vegetasjon på tomten, og tidligere trær og vegetasjon kan og vil tilbakeføres. Bevaringsområdet kan opprettholde kvaliteter med fremtidig vegetasjon. Det er planlagt å plante enda flere trær.

Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget ca. 3 meter fra opprinnelig terrengnivå. Det er ca. 4 m høydeforskjell fra høyeste punkt mot huset og frem til tomtegrense mot nordvest. Dette tilsier at det er en hellende tomt. Eksisterende terreng skrånet kraftig mot regulert GS, og det burde derfor endres/planeres inntil nabogrensene for å kunne tilpasses eksiterende terreng mot huset og mot naboene. Denne endringen vil skape et godt uteoppholdsareal. Vi ser at terrenget er tilpasset nabotomten og at åpenhet opprettholdes.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1, i den grad en sluttrapport ville vært krevd i hht samme forskrift.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/9858. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (1M=kr 2 700)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 1.8 - Oppfølging av ulovligheter, 3 timer	Kr 1200 pr time	3600,-
§ 2.4.2 – Dispensasjon, 3 stk	2M pr dispens.	16200,-
§ 3.3.1 – Søknadspliktig terrengendring	2M	5400,-
§ 3.3.5 – Støttemurer og div. konstruksjoner (2M+5M), reduseres pga rimelighet til 4M	4M	10800,-
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2700,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	5400,-
Totalt gebyr å betale		**Kr 44 100,-**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vladimir Kalajdjievski, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA
Katerina Ristikj, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FSORENSE S21/4065	GBNR 40/1890 L1637/22	18.01.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4065

Delegasjonssak: 22/137

40/1890 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet
Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 29.09.2021, og revidert dokumentasjon mottatt 23.11.2021 og 30.12.2021. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4, for gesimshøyde på 8,5 meter mot tillatt 6 meter på husets nedside.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
3. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
4. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med integrert sekundær boenhet og garasje under terreng. Det skal etableres en støttemur med maks høyde på 1,4 meter på nedre del av eiendommen og en oppfylling mot husets sørfasade. Ved etablering av støttemur begrenses oppfyllingen noe, og en får slik brukbare utearealer på 3 ulike nivåer på eiendommen. Tomten er sterkt skrånede og boligen vil derfor få en gesimshøyde på 8,5 meter målt til eksisterende terreng. Det er søkt om dispensasjon fra gesimshøyde bestemmelsene i reguleringsplan.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	225,7m^2
BRA kjeller	191,3m^2
BRA U. etasje	233,7m^2 (hvorav sekundær boenhet utgjør 33,3m^2)
BRA 1. etasje	174,5m^2
BRA total	599,5m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos VOV. De uttaler at før IG blir gitt skal søknad om sanitærmelding være godkjent.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Boligen er godt tilpasset eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Tomten er sterkt skrånede noe som medfører en gesimshøyde på 8,5 meter på husets sørøstlige hjørne, målt til eksisterende terreng. Sekundær boenhet etableres i henhold til kommuneplanen og utgjør 33,3m^2. BYA og MUA er i henhold til bestemmelsene. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 3.4, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>

Søker begrunner søknaden med følgende:
Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og være godt tilpasset nabobebyggelsen. Naboeiendommen i vest har en betydelig større høyde, hvor mønet på høyeste del ligger 3,8 meter over ny boligs gesims. Eiendommen i øst ligger noe lavere, men her er også terrenget og veien i bakkant på et lavere nivå, da Høyfjellåsen stiger slakt mot vest. Støttemur og oppfylling i begrenset omfang på boligens sørlige del vil medføre at høydeopplevelsen av ny bolig tilpasser seg nabobebyggelsen og ivaretar eksisterende bygningsmiljø. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes.

Hensynene bak maks tillatt gesimshøyde
Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten er sterkt skrånede og det er derfor ikke mulig å holde seg innenfor maks tillatt gesimshøyde på boligens nedside mot sørøst. Støttemur og oppfylling på boligens sørlige del medfører at høydeopplevelsen tilpasser seg nabobebyggelsen. Om det måles til overkant av oppfyllingen vil gesimshøyden være i henhold til bestemmelsene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.

Ulempene kan være at reguleringsplanens bestemmelser fravikes, men boligen ivaretar likevel eksisterende bygningsmiljø og er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ut fra overnevnte konkluderes det med at hensynene bak bestemmelsen ikke anses som vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4065. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Frode Sørensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Crux Arkitektur AS, Tromsøgata 5B, 0565 OSLO

Kopi:
Andrew Leng Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA
Hilde Jorunn Borge Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S17/14321	GBNR 40/355 L83991/17	20.09.17

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14321

Delegasjonssak: 17/1498

40/355 - Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak for nybygg garasje Østre vei 34 A Tiltakshaver: Christine A. Daae og Kjetil Jahre

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak for ovennevnte byggearbeider, mottatt 19.06.2017, og telefonsamtale 24.08.2017. Revidert dokumentasjon er mottatt 24.08.2017.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3,4, for geimshøyde på inntil 2,9 m.

Det vises til erklæring om ansvarsrett, og gjennomføringsplan datert 19.06.2017, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter garasje. Nybygg garasje med bod er planlagt oppført på 47 m2 bebygd areal, med plassering nordvest på eiendommen 9,0 m fra eiendomsgrense.

Samlet bebygd areal (BYA) på 187,7 m2, for enebolig på 140,6 m2 og garasje på 47,1 m2, vil utgjøre 8,9 % av tomtas areal på 2100 m2.

Slik garasjen er planlagt oppført er i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene, med hensyn til plassering og høyde, og utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens § 8–12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og bestemmelsene, og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19–2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene § 3.4, vedrørende plassering av garasjen 2,5 m utenfor regulert byggegrense og med gesimshøyde på 2,9 m høyde.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at garasjen plasseres på best mulig måte mht terreng, adkomst og solforhold og underordner seg med dette hovedhuset. Søker påpeker at garasjen samtidig passer godt sammen med bebyggelsesstruktur både på gjeldende tomt og hos nabo både i østre vei 34B og 32 B og C. Søker viser videre til at garasjens plassering gjør at den skjules for innsyn fra hovedveien, og på grunn av plasseringen får et dempet uttrykk i fjernvirkningen.

Hensynene bak bestemmelsene er at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng på tomta, og at høyden og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder på tomtene i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

Rådmannens vurdering
Rådmannen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser. I tillegg vil rådmannen legge vekt på at kommuneplanens punkt 20.3 åpner for plassering av garasjer utenfor regulert byggegrenser uten dispensasjonsvurdering. Det forutsettes imidlertid at garasjene forholder seg til kommunens vei- og gatenormaler punkt 3.4 med hensyn til størrelser på inntil 50 m2 og gesimshøyde på inntil 2,8 m.

Garasjens areal på 47 m2 ligger innenfor vei- og gatenormalens forutsetninger, dog vil gesimshøyden på 2,9 m medføre en mindre overskridelse. Garasjen er planlagt plassert 9,0 m fra eiendomsgrense mot felles adkomstvei og 8,1 m fra felles avkjørsel. Garasjen er planlagt med samme form og utrykk som eneboligen, og som bidrar til å skape harmoni på eiendommen.

Etter rådmannens vurdering er gesimshøydens overskridelse på 10 cm ubetydelig, og rådmannen kan ikke se at høyden på garasjen skal medføre noen form for sjenanse ovenfor naboer, eller skape trafikkfarlige situasjoner med så vidt stor avstand til vei og avkjørsel.

Etter en samlet vurdering konkluderer rådmannen med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften §8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/14321. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 16-50 m^2	4M	8.600,00
§ 2.4.2 - Dispensasjon	2M	4.300,00
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2.150,00
Totalt gebyr å betale		**15.050,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold
Seksjonsleder byggesak

Berit Devold Tysseland
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
PULS arkitekter as, PB 135 Vinderen, 0319 OSLO

Kopi til:
Kjetil Jahre Daae og Bjørg Christine Abrahamsen Daae, Staverbakken 10, 1341 SLEPENDEN

Asker kommune

Pål Sorknes,
Margretes vei 4
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S14/12	GBNR 40/431 L61754/14	02.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/12.

Delegasjonssak: 14/1110

40/431 Godkjent mindre reg.endring og tillatelse med disp.- Nybygg garasje og støttemur
Margretes vei 4 Tiltakshaver: Pål Sorknes

Vi viser til søknad om tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 12.09.2013, brev om ufullstendig søknad sendt ut 08.01.2014, kvittering for nabovarsel og reviderte tegninger vedr støttemur og terreng mottatt 07.07.2014.

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring vedr justering av tomtegrense mot nord mottatt 07.07.2014.

Ansvarlig søker Ing.E.Sønsterød AS har trukket seg fra prosjektet, men søknaden kan behandles etter §20-2.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjoner fra § 3.4 i reguleringsplanen 90c vedr tillatt gesimshøyde, og fra regulert byggegrense mot sydvest, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om støttemur og garasje med takoppløft på 36 m2.
Det søkes også om reguleringsendring. Søker vil justere regulert tomtegrense for å kunne øke areal av parsell 142 mot sydøst. Dette er vist på situasjonskartet mottatt 07.07.2014

Reguleringsendring
Mindre vesentlig reguleringsendring som vist på vedlagt kart i målestokk 1:1000, dater 17.07.2014, vedtas.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Plassering
Dersom tiltaket ligger 4 meter eller mindre fra nabogrense, bør plasseringen gjøres av kvalifisert oppmålingsfirma.

Dispensasjon
Tiltaket vil plasseres utenfor regulert byggegrense, og etter TEK10 overskrider garasjes takoppløft tillatt gesimshøyde. Dette er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Tiltakshaver vil bruke loft av garasjen som bod, og for en bedre utnyttelse av loftareal er det viktig for søker å bygge takoppløft, som vist på tegninger.
Gesimshøyde for tiltaket er innenfor kravet, men etter måleregler i TEK 10 av gesimshøyde er takoppløft avhengig av en dispensasjon.
Garasje vil ikke bli dominerende i området, samt den vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene og passer til nabobebyggelsene. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Når det gjelder plassering av tiltaket uten for regulert byggegrense, mener vi at dette ikke er i strid med bestemmelser nevnt i vei – og gatenormal for Asker kommune. Tiltaket skal plasseres 2 meter far formålsgrensen, samt det berører ikke siktkrav i veikryss. Tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder uteareal, og hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien skal ikke berøres. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg garasje 16-50 m2	4M	7480
§3.3.5, støttemur	2M	3740
§2.4.2, disp.	2x2M	7480
§6.6, mindre reguleringsendring	2M	3740
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	1870
Totalt gebyr å betale		**24310**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Wahid Cherif
Ingeniør

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang
- Kart i målestokk 1:1000

Asker kommune

Solhaug Bolig AS
Engervannsveien 39

1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S15/7330	GBNR 40/436 L52039/15	16.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/7330.

Delegasjonssak: 15/716

40/436 Dispensasjon og endring av rammetillatelse. Nybygg bolig Margretes vei 3 Tiltakshaver: Tommy Karlsson

Vi viser til søknad om dispensasjon og endring av tidligere gitt rammetillatelse mottatt 14.06.15. Det vises til rammetillatelsen i sak med vår ref. S13/4008.

Endringssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes dispensasjon fra reg.bestemmelsene § 3.5, 2. ledd, vedr gesimshøyder. Det tillates 3,5 m gesimshøyde på noe punkt langs fasaden og 6 m på husets nedside. Det omsøkes her 8,3 m på husets nedside. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Ansvar
Ansvarsretter endres ikke med angjeldende søknad og vedtak.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det er gitt rammetillatelse for bolig med to like takoppløft (mot nord og syd). Oppløftene ønskes omgjort til arker, med samme bredde. Ark mot syd ønskes i tillegg forlenget ut t.o.m dybde (ca 1,5 m) på takoverbygg over inngangsparti. Konstruksjonen gir da åpne balkongløsninger i 2. etg og på loft. BRA øker noe (del av overdekket balkong skal med i BRA), tilsv. 5 m2 BRA til sammen for begge plan. BYA øker ikke da det bygges over allerede godkjent takoverbygg over inngangspartiet.
Tiltaket krever dispensasjon fra gesimshøydebestemmelser da det er å anse som tilbygg og det er nå arkets gesims blir tellende for fasade mot syd.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Tiltaket vil ikke påvirke naboskapet. Avstander er relativt store (typ. 30 m) og tiltaket lite. Fasade mot syd endres, men kan ikke sies å forverres estetisk sett. Både opprinnelig - og den her omsøkte fasaden - sorterer under klassiske sveitserstiluttrykk.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke krevd varslet, jfr avsnitt over.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Omsøkt tilbygg krever dispensasjon fra § 3.5, 2 i reguleringsbestemmelsene da det gir nye gesimshøyder mot syd. Gesimshøyde blir 8,3 m mot tillatt 6 m. Overskridelsen er relativ stor - i meter. Den gjelder imidlertid bare et mindre parti (over inngangspartiet) mot syd. Arktaket, som har gesims lik 8,3 m, er også relativt kort (tilbygget under har dybde 1,5 m) - og tilbygget er en åpen, luftig konstruksjon uten vegger.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet bak høydebestemmelsen er i hovedsak å begrense høyder og volum ift naboskap.

Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m. Opplevelsen av husets høyde, jfr husets møne og gesimser for øvrig, endres ikke visuelt sett. Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Det vises her til krav satt i rammetillatelsen, jfr vårt vedtak i sak S13/4008.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/7330. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad, jfr geb.reg. § 3.3 1*)	2M	Kr 3 740,00
§ 2.4.2, dispensasjon	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 7 480,00**

1*) Normalt tas i tillegg gebyr for økt BRA (her ca 5 m2) tilsv. 2M. Dette gebyret slås her sammen med generelt gebyr for revidert søknad i ett gebyr lik 2M.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Tommy Karlsson, Landåsvegen 755, 2861 LANDÅSBYGDA

Asker kommune

Mostadbo Arkitektkontor AS
Konghellegata 3

0569 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S12 /108089	GBNR 40/506 L46307 /13	02.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S 12 / 108089 .

Delegasjonssak: 13/ 741

40/506 Ramm etillatelse med dispensasjoner. Endret vedtak. Nybygg tomannsbolig
Margretes vei 7 Tiltakshaver: Lore Diab

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.11.12, med søknad om dispensasjoner mottatt 27.05.13. Samlet BRA er 678 ,25 m2.

Rammetillatelse er endret mht pkt. 2 under 'vilkår for igangsettingstillatelse' og pkt 3 under 'vilkår for brukstillatelse'. Vilkår er i praksis ikke endret – men det opplyses nå om overtagelse av del av fortau og/eller vei som kreves opparbeidet.

Rammetillatelse av 27.06.13 utgår. Gebyr betales likevel som angitt i vedtaket.

Søknaden godkjennes, jf plan - og bygningsloven (pbl) § 20- 1.

Ansvarsretter med tilhørende gjennomføringsplan av 23.11.12 godkjennes, jf pbl § 23 - 1.

Det godkjennes følgen de dispensasjon fra bestemmelser, jfr pbl § 19 - 2:

1. **Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m)**
2. **Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA)**
3. **Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c + 23,7 m)**
4. **1 oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate)**
5. **Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)**
6. **Opparbeidelse av gang - og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring)**

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

Plan og Bygning
Postboks 353
137 2 Asker

E- post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

1. **Det skal ikke utføres terren garbeider som i vesentlig grad, dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/s amtykkeavhengig, inn mot eiendoms grense r. Det vises også til g odkjent reguleringsendring, jfr saksnr. S07/2728, med godkjente terrengendringer/skjæringer ifm adkomstvei.**
2. **Tinglyst veierklæring skal innsendes, jfr rekkefølgekrav vedr vei og fortau.**
   Evt krav vedr vei - og fortauopparbeidelse skal imøtekommes; normalt in nebærer dette at regulert veiareal forutsettes fraskilt og overført kommunen, jfr pbl § 18 -1. Kommunaltekn. avd. (kontakt hos KTA: Nils Ro) kan kontaktes vedr evt krav til vei- og fortausopparbeidelse. Plan - og byggesaksavd. (kontakt Delesak v/ Sissel Haug) kan kontaktes vedr krav til fraskillelse av veigrunn.
3. **Det må være avklart med Hafslund vedr mulig behov for flytting av trafostasjon.**
4. **Krav til offentlig VVA -anlegg skal være oppfylt, jf plan - og bygningsloven § 18- 1. Dette omfatter brannvannsdekning.**
5. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15- 10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan, jfr reg.endring i sak S07/2728.**
2. **Evt krav vedr vei - og fortauopparbeidelse skal være innfridd og arbeidet skal være gitt ferdigattest.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om tomannsbolig med sekundærleilighet over tre etasjer på totalt 678,25 m2 BRA.

BRA - u.eta sje er ca 245 m2.
BRA - 1.etasje er ca 350 m2
BRA - 2.etasje er ca 83 m2
Totalt BYA er 342,1 m2.

Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 342,1:nettoareal tomt 2210= 15,5 %BYA.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.90c Ø stre vei - Storengveien, vedtatt 18.01.05.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i fortettingsområde (N 5).
Reg.planen inneholder begrensninger for utnyttelse (16 %BYA, og som overholdes), maks. m2BYA (340 m2) samt høyder og byggegrenser.

Reguleringsendring
Det er gjort en mindre vesentlig endring ifm adkomstvei, vedtatt 12.03.08, sak 07/2728.

Nabovarsel
Det er innkommet protest og kommentarer dat. 14.09.12 fra Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, M argretes vei 9. Hus er planlagt lagt på en kolle og tar for lite hensyn til dette. Videre fremheves det byggegrenser, og tomtegrenser, må respekteres. Huset ønskes generelt flyttet østover og en ser ikke behov for høyder som krever dispensasjon.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protest i brev datert 22.11.12. Søker tilbakeviser at prosjektet er 'presset' mht volum og høyder; overskridelsene (dvs dispensasjoner) er små og skal uansett ikke påvirke nabo mot øst. Dispensasjoner for høy der er av formell art. Byggegrense og avstandskrav etter pbl mot vest respekteres, og det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad (dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig) mot felles grense.

Plassering
Høydeplasseringe n for boligen godkjennes til koter c+15,3, c+17,9 og c+23,7 for hhv o.k. gulv u.etasje, 1. etasje og møne/gesims, jf pbl § 29 -4.

Dispensasjoner
Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Byggegrense mot nordvest , jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m) .

For målet med byggegrenser er å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
I denne saken er overskridelsen liten og omfatter kun en fløy av prosjektet. Slik fløyen er vist på utomhusplan, så er denne tilpasset høydedraget lokalt og det vises god avstand til eksist. trær. En kan ikke si at overskridelsen påvirker nabobebyggelse.

2. Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA , jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA) .

Formålet med begrensning av bebygd areal er å begrense det totale fotav trykket i tillegg til begrensningen i %BYA. Dette er også for å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
Overskridelsen er liten, nærmest bagatellmessig, og med et så pass stort bygg basert på en relativ stram geometri så har vi forståelse for en overskridelse på 2 m2.

3. Gesimshøyde , jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m).

Formålet med høydebegrensning er å gi et godt nok monn av åpenhet, lys og luft rundt bygninger.
Dispensasjonen utløses av en uvanlig takkonstru ksjon (mansard med flat topp). Gesims blir da formelt å regne som topp av arkvegg der vegg møter takflaten.
Gesimshøyde mot husets overside blir formelt (23,7 -18,0=) 5,7 m, dvs 2,2 m over regulert gesimshøyde.
Gesimshøyde mot husets nedside blir formelt (2 3,7 -15,3=) 8,4 m, dvs 2,4 m over regulert gesimshøyde.

Tar en utgangspunkt i husets visuelle hovedgesims på kote c+21,5 (og som løper under takarker) - slik søkers intensjon mht måling av høyder har vært - så er gesimshøyder under det som er regulert, neml ig 3,5 m på overside og 6,2 m for nedside (mot regulert 6,5 m).
Vi ser dermed gesimshøydeoverskridelsen som et følge av definisjoner i teknisk forskrift som ikke fanger opp denne type takkonstruksjon. Den faktiske opplevelsen av gesimshøyden ligger innenf or regulering.

4. Antall o ppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde , jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate).

Formålet med en grense for antall arker er å begrense volum og høydevirkning for hus.
Dispensasjon gjel der kun den sammenhengende takflaten mot øst der det kommer 2 arker mot regulert 1 ark. Takflaten her er lang, og den ekstra arken oppleves heller som et heldig avbrekk rent visuelt enn som en tilsv. belastning.
Mot øst er det også svært god avstand til na bobebyggelse og sistnevnte burde ikke påvirkes av den ekstra arken.

5. Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)

Formålet med en grense for antall boenheter er, generelt, å se til at tomten ikke overbygges – også mht trafikk, parkering og tilgj engelig utearealer.
Tomten er rundt 2,5 mål og Kommuneplanen legger opp til at tomter over 1200 m2 kan vurderes for tomannsbolig. Blant kriterier som vurderes er den generelle ekstrabelastningen på tomten dette medfører – og om det er nok og egnet uteoppho ldsarealer for begge boenhetene. Tomten må også ha et naboskap og en beskaffenhet som tilsier at en tomannsbolig kan etableres.
Slik vi ser det er disse kriteriene oppfylt her. Tomten er stor. Bygningen er delt inn i fløyer, den ligger godt tilbaketrukket fra vei og oppleves ikke som for voluminøs eller anstrengt på tomten.

6. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei , jfr reg.best. § 12.2 (mot t inglyst, returnert veierklæring).

Formålet er å opprettholde veiopparbeidelseskravet etter pbl. Tiltakshaver er tilsendt veierklæringer tidligere. Det vises til krav til brukstillatelse, se s. 2.

Vi mener ovennevnte dispensasjoner gir større fordeler for prosjektet enn mulige ulemper for naboskap, samt at de bygger på et velfundert grunnlag, jfr gjennomgang over. Dispensasj oner godkjennes med hjemmel i pbl § 19 -2.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr
Gebyr er sendt tiltakshaver ifm vedtak av 27.06.13 .

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Lore Diab, Bjerregaardsgate 60A, 0174 OSLO
Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9, 1397 NESØYA

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Moment Bolig AS
Kobbervikdalen 93 B

3036 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S15/3027	GBNR 40/532 L41121/15	11.06.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3027.

Delegasjonssak: 15/534

40/532 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - nybygg enebolig med garasje og sekundærleilighet Margretes vei 11 Tiltakshaver: Amin Parsa

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte byggearbeider, mottatt 12.02.2015, og vårt brev av 30.03.2015. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 16.04.2015. Det vises til vårt brev av 27.04.2015, og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.04.2015. Saken var komplett til behandling 28.04.2015.

Da søknaden fortsatt mangler dokumentasjon som har betydning for å kunne gi tillatelse, omgjøres søknaden og behandles som rammetillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4 for gesimshøyde på inntil 6,20 m for deler av husets fasade.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, for utsatt opparbeidelse av felles adkomstvei Margretes vei fra krysset Ottes vei/Margretes vei, frem til og langs eiendommen i henhold til reguleringsplan, jfr. vilkår punkt 1 i delingstillatelse av 31.01.2015. Deler av Margretes vei fra krysset mot Ottes vei, og frem til og langs eiendommen skal opparbeides før brukstillatelse for enebolig kan gis. Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse skal innsendes.

Søknad om ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Gjennomføringsplan er datert 11.02.2015.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt før brukstillatelse for enebolig kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
   Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse av deler av Margretes vei, fra krysset til Ottes vei frem til og langs eiendommen skal innsendes.
   Erklæring kan hentes ved kommunalteknisk avdeling, kontakt Einar Hoset eller Yngve Kristoffersen.
2. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Søknaden omfatter enebolig. Nybygg enebolig er planlagt oppført i 2 etasjer på 250 m2 bruksareal, inkludert sekundærleilighet på 47 m2 og garasje på 50 m2 i 1. etasje.

Enebolig er planlagt oppført før opparbeidelse av felles adkomstvei, som er i strid med plan- og bygningsloven og vilkårene i delingstillatelsen. Videre er eneboligen planlagt oppført med gesimshøyde på 6,20 m på deler av huset som medfører overskridelse av høydebestemmelsene. Forholdene utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Nabovarsel/merknad
Søknad og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til det planlagte tiltaket.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Det planlagte tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

<u>Midlertidig utsatt veiopparbeidelse :</u>

I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra vilkår punkt 1 i delingstillatelsen, vedrørende utsettelse av opparbeidelse for deler av Margretes vei, fra krysset mot Ottes vei og frem til og langs eiendommen.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at eksisterende vei er fullt brukbar men er litt smalere enn regulert standard. Han viser til at det skal bygges tre nye boliger i Margretes vei ila året og mener at det er en klar fordel at anleggstrafikken i byggestarten av disse boligene går over den gamle veien og ikke sliter på den nye kommunale veien som skal opparbeides. Videre opplyser han at det i starten av byggeprosessen vil kjøre mye tungtrafikk og maskiner på veien, men som vil avta etterhvert. De ønsker å starte å bygge før opparbeidelse av den nye veien for å spare denne for unødvendig slitasje.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

<u>Overskridelse av gesimshøyde:</u>
I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4, vedrørende gesimshøyde på 6,20 m for deler av husets fasade.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at han vanskelig kan forstå kommunens definisjoner av hellende terreng på tomta sett i sammenheng med husets nedside, og viser til referat fra forhåndskonferanse side 2; «*slik boligen er plassert kan man ikke regne med gesims fra "nedsiden", uten man må gå ut fra 3,5m. gesimshøyde.*» Han viser til tomtas høydeforskjell på nesten 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot Margretes vei, og etter deres syn er dette en hellende tomt. De vil likevel forholde seg til Kommunens anbefaling og søker om dispensasjon fra 3,5m gesimshøyde. Søker viser igjen til referat fra forhåndskonferansen der kommunen påpeker at, «*eiendommen er krevende da den har en kolle som ligger midt mellom byggegrensene, og vurderer ellers at tiltaket har en plassering og utforming som er godt tilpasset terrenget, både hva gjelder plassering og utforming.*» Videre er det etter kommunens anbefaling prøvd å dempe høydevirkning med hjelp av materialvalg og farger. Det er derfor bevisst valgt materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser, samtidig som boligen gir et moderne og tidsriktig utrykk med god arkitektur og design. De viser til at husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget. Tomtens lange og smale form, og kollens plassering mellom tomtegrensene er utfordrende og legger sterke føringer på både husets utforming og plassering for best mulig areal- og plassutnyttelse.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/3027. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg enebolig 201 - 400 m2	20Mx0,7	26.180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	4M	7.480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett x 2	1/2M	935,00
Totalt gebyr å betale		**34.595,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Ingeniør

Berit Devold
Ingeniør

Kopi til
Amin Parsa, Ottesvei 24, 1397 NESØYA

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Fra: Bendik Hoff <bendik.hoff@nordbohus.no>
Sendt: 18. januar 2023 13:16
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019
Emne: SV: Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune
Vedlegg: Uttalelse sivilombudet 25.10.2022.pdf

Viser til sak 22/2218 og 22/2220,
Ettersender supplerende informasjon i forbindelse med klage på vedtak.

Kommunen har lagt avgjørende vekt på at en dispensasjon ikke kan gis på grunn av presedensvirkninger.
Vi viser til uttalelse fra sivilombudet datert 25.102022 «Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader»
Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader - Sivilombudet

Sivilombudet har konkludert med følgende .Ref punkt 71:
«Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt eller om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd.
I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.»

Vi mener avslaget beror på feil rettsanvendelse. Vi ber kommunen ta dette innover seg i behandlingen av denne klagen.

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Bygd for å vare

Bendik Kleve Hoff
Daglig leder

Nordbohus Asker og Bærum AS
Adresse : Semsveien 155, 1384 Asker
Telefon : 66 75 21 00
Direkte linje: 66 75 21 05
Mobiltelefon: 91 56 57 76
bendik.hoff@nordbohus.no
www.nordbohus.no/forhandler/asker

Fra: Bendik Hoff
Sendt: mandag 16. januar 2023 16:08
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019 <Havard.Vestgren@politiker.asker.no>
Emne: Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune

Viser til sak 22/2218 og 22/2220

På vegne av tiltakshaverne påklages to identiske vedtak truffet av Asker kommune 27. desember 2022.
Begge vedtakene gjelder avslag på dispensasjon for gesimshøyde.
Tiltakene og eiendommenes beskaffenhet blir sammenfallende, se sak 22/2218 og 22/2220.
Se vedlagt klage i PDF. For ordens skyld bes det derfor om en sammenfallende klagesaksbehandling.

Vedlegg:
Margretes Vei 6 A og B Klage på vedtak
Tegninger
Tidligere dispensasjoner

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Bygd for å vare

Bendik Kleve Hoff
Daglig leder

Nordbohus Asker og Bærum AS
Adresse : Semsveien 155, 1384 Asker
Telefon : 66 75 21 00
Direkte linje: 66 75 21 05
Mobiltelefon: 91 56 57 76
bendik.hoff@nordbohus.no
www.nordbohus.no/forhandler/asker

SIVILOMBUDET

Uttalelse

Sak: 2022/1042

Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader

På bakgrunn av en utbredt og uklar forvaltningspraksis valgte ombudet av eget tiltak og på generelt grunnlag å undersøke et spørsmål knyttet til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 med Kommunal- og distriktsdepartementet. Temaet for undersøkelsen var om forvaltningen, i vurderingen av om det skal gis dispensasjon til et konkret tiltak, kan legge vekt på hvilken betydning en innvilgelse vil kunne få for fremtidige dispensasjonsvurderinger, og i tilfelle hvilket vurderingstema i plan- og bygningsloven § 19-2 et slikt hensyn kan knyttes til.

Ombudet kom til at risikoen for at en dispensasjon i en sak vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige saker er relevant i «kan»-vurderingen av om dispensasjon skal gis etter § 19-2 første ledd. Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd. I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.

Sakens bakgrunn

(1) Plan- og bygningsloven legger opp til at kommunenes arealdisponering skal skje gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 gir likevel anledning for en tiltakshaver til å søke om dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningsloven, samt forskrifter eller kommunens planer gitt i medhold av loven. Pbl. § 19-2 gir forvaltningen en mulighet til å gi dispensasjon etter første ledd. I andre ledd oppstilles imidlertid to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan ikke dispensasjonen gis dersom hensynene bak bestemmelsen det

dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

(2) Det er klart at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er underlagt rettsanvendelsesskjønn, som styres av rettskildeprinsippene. Videre er det klart at vurderingen av om kommunen skal gi dispensasjon etter første ledd, dersom vilkårene i andre ledd er oppfylt, er såkalt fritt skjønn. Dette skjønnet er begrenset av blant annet forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

(3) Ombudet behandler hvert år mange klager over vedtak truffet med hjemmel i dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2. I en rekke vedtak som gjelder avslag på søknad om dispensasjon har kommuner og statsforvaltere lagt vekt på noe som omtales som enten «presedenshensyn» eller «konsekvenshensyn». Uavhengig av hvilket begrep som er brukt, er essensen at forvaltningen, på tilsynelatende varierende måter, har lagt vekt på at det vil kunne få konsekvenser for mulige fremtidige dispensasjonssøknader dersom de innvilger den konkrete søknaden som er til behandling.

(4) Ombudet har imidlertid sett en uensartet praksis når det gjelder hvilket vurderingstema i dispensasjonsbestemmelsen et slikt moment knyttes til. Det er også uklart på hvilken måte forvaltningen har ment at en innvilgelse av en dispensasjonssøknad har betydning for senere saker.

(5) Ombudet har blant annet sett eksempler på at forvaltningen har lagt vekt på betydningen for senere saker i vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. andre ledd. Forvaltningen synes ikke å ha vurdert hvilken betydning det har for relevansen av argumentet at vilkårene i andre ledd er rettsanvendelse og at vurderingen av om dispensasjon skal gis etter første ledd er fritt skjønn.

(6) Slik praksis kan det stilles spørsmål ved. Ombudet fant derfor grunn til å undersøke det rettslige grunnlaget for enkelte sider av denne praksisen av eget tiltak og på generelt grunnlag med Kommunal- og distriktsdepartementet.

Våre undersøkelser

(7) Innledningsvis i undersøkelsen presiserte vi at undersøkelsen dreide seg om hvilke vurderinger av mulige konsekvenser *fremover i tid* som er relevante i en dispensasjonsvurdering for et konkret tiltak. Undersøkelsen gjaldt ikke de tilfellene der man i en sak viser til forvaltningspraksis eller andre saker *tilbake i tid* som grunnlag for at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt eller at dispensasjonssøknaden skal innvilges etter første ledd.

(8) Vi ba departementet redegjøre nærmere for om det er relevant å legge vekt på betydningen en dispensasjon vil kunne få for innvilgelse av fremtidige søknader om dispensasjon, når forvaltningen vurderer om det skal gis dispensasjon i saken som er til behandling. Videre ba vi departementet redegjøre for i hvilke deler av

dispensasjonsvurderingen dette momentet eventuelt er relevant.

(9) Departementet svarte at det å legge vekt på følgene en dispensasjon kan få for lignende saker i fremtiden er et utslag av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling (likhetsprinsippet) i forvaltningen. Departementet beskrev dette nærmere slik:

> «Departementet mener generelt at det er viktig at man er oppmerksom på den presedensvirkningen som en dispensasjon kan innebære, for å forhindre at arealplaner gradvis (bit for bit) blir helt undergravd. Vi understreker likevel at en gitt dispensasjon ikke automatisk vil føre til at forvaltningen er bundet til å innvilge senere dispensasjonssøknader. I løpet av den tiden som har gått fra den første dispensasjonen ble gitt, kan plangrunnlaget ha endret seg, eller det kan ha skjedd en innstramming i planretningslinjer el.l. Det skal også svært mye til før to eller flere saker kan anses for å være helt like. Så lenge det foreligger relevante ulikheter, vil en forskjellsbehandling kunne være saklig/rimelig.»

(10) Departementet skrev videre at det må vurderes konkret hvilken betydning en dispensasjon vil kunne få for å få innvilget dispensasjonssøknader i fremtidige saker, og at det må være en reell mulighet for at lignende dispensasjonssøknader vil bli fremmet i fremtiden. Rent hypotetiske antagelser om lignende dispensasjonssøknader, uten grunnlag i virkeligheten, vil etter departementets syn, ikke være tilstrekkelig for å «avslå en dispensasjonssøknad».

(11) Etter departementets vurdering er det mest aktuelt å legge vekt på faren for at det skapes en forventning om dispensasjon i fremtidige saker, ved «kan»-vurderingen etter § 19-2 første ledd første punktum. Departementet mente momentet bør inngå i kommunens «kan»-vurdering, for å unngå at dispensasjoner over tid undergraver arealplaner.

(12) Når det gjelder de lovbestemte vilkårene i § 19-2 andre ledd, mente departementet at selv om utgangspunktet er at et tiltak skal vurderes konkret, kan det ikke utelukkes at momentet kan være relevant i vurderingen av begge vilkårene i andre ledd. For vilkåret om at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, vil dette særlig gjelde i saker som reiser «viktige prinsipielle spørsmål, og som berører miljøet og samiske interesser».

(13) Som støtte for at momentet kan være relevant ved vurderingen av dette vilkåret i annet ledd, viste departementet til merknadene til dispensasjonsbestemmelsen i Prop. 169 L (2020–2021) Endringer i plan- og bygningsloven m.m. (regional plan, dispensasjon m.m.). Disse er nærmere omtalt i punkt 5.

(14) Som støtte for at mulige konsekvenser framover i tid også er relevant ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, viste departementet først til at vurderingen etter § 19-2 andre ledd andre punktum er utpreget skjønnsmessig og har visse likhetstrekk med «kan»-vurderingen etter første ledd første punktum. Viktigere var det imidlertid at departementet mente det vil være uheldig å avgrense

«ulempene» på en slik måte at de konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for liknende saker i fremtiden, ikke var relevant. Dette begrunnet departementet med at mange byggetiltak etter plan- og bygningsloven isolert sett har små virkninger for omgivelsene, slik at ulempen ved mange tiltak hovedsakelig er knyttet til den samlede effekten/fremtidige konsekvenser dersom det gis mange dispensasjoner. Hvis fremtidige konsekvenser av en dispensasjon faller utenfor rettsanvendelsesskjønnet i § 19-2 andre ledd andre punktum, og dermed domstolenes kontroll med vilkårene, vil det etter departementets mening svekke ivaretakelsen av areal- og ressursdisponeringshensyn i kommunene. Departementet viste til ulike kilder til støtte for sitt syn.

(15) Ombudet har mottatt innspill til problemstillingen fra Jakob Bakka og Statsforvalteren i Vestland.

Sivilombudets syn på saken

1. Innledning og problemstilling

(16) Det overordnede temaet for ombudets undersøkelse er dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2.

(17) Etter § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi midlertidig eller varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. De nærmere vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av andre ledd:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

(18) Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet til, men ikke plikt til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det er følgelig ingen som har krav på dispensasjon.

(19) I flere saker ombudet har hatt til behandling, har forvaltningen vist til at innvilgelse av en dispensasjonssøknad medfører risiko for at eventuelle senere tiltakshavere kan påberope seg tidligere innvilgelser som grunnlag for å få innvilget sine dispensasjonssøknader, og at en innvilgelse vil kunne medføre en praksis som binder kommunen til en gradvis, men uønsket utbygging av et område.

(20) I retts- og forvaltningspraksis brukes både «presedenshensyn» og «konsekvenshensyn» som betegnelse på de hensyn som vektlegges. Uttrykkene har i seg selv ikke presise innhold, og det går sjelden fram hva som mer bestemt er ment. I denne uttalelsen brukes derfor ikke begrepene presedens- eller konsekvenshensyn.

(21) Det er flere måter man kan se for seg at en innvilgelse av en dispensasjonssøknad kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Mest aktuelt er at dispensasjonsvedtaket kan tenkes å bli påberopt som grunnlag for en anførsel om usaklig forskjellsbehandling i en fremtidig dispensasjonssak. Et første spørsmål er om en slik fare for fremtidig usaklig

forskjellsbehandling er relevant i vurderingen av om det skal gis dispensasjon til et konkret tiltak, og i tilfelle om et slikt hensyn kan vektlegges både i vurderingen etter § 19-2 første og andre ledd. Det er videre spørsmål om det kan legges vekt på andre mulige virkninger for fremtidige dispensasjonsvurderinger. For at slike hensyn skal være relevante, er det etter ombudets syn en forutsetning at det foreligger en risiko for at forvaltningen i en fremtidig avgjørelse kan bli bundet til et resultat som ikke er ønskelig.

(22) Det er enkelte vurderinger knyttet til dispensasjonsbestemmelsen som kan tenkes å berøre forhold fremover i tid som faller utenfor den problemstillingen ombudet behandler her. Det gjelder for det første tilfeller hvor bestemmelsen det søkes dispensert fra i seg selv legger opp til en vurdering av det omsøkte tiltakets langsiktige konsekvenser, for eksempel tiltakets miljøvirkninger over tid. For det andre kan det kanskje tenkes spesielle tilfeller der hensynet bak en bestemmelse uttrykkelig legger opp til en vurdering av den fremtidige utviklingen av et gitt område. Det vil i så fall bero på en tolkning av bestemmelsen det søkes dispensert fra om en slik fremtidsrettet vurdering er relevant. Begge disse tilfellene skiller seg fra spørsmålet om det generelt er adgang til å legge vekt på hensynet til at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Det er bare det siste som har vært temaet i denne undersøkelsen.

2. Rettslige utgangspunkt

(23) For den videre drøftelsen er det nødvendig å først redegjøre for hvilke rettslige rammer som gjelder for henholdsvis vurderingen av vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd og «kan»-vurderingen i første ledd.

(24) Det går klart frem av forarbeidene til pbl. § 19-2 at vurderingen av vilkårene i andre ledd er rettsanvendelsesskjønn, som domstolene kan prøve fullt ut, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) punkt 5.7.2.5 og punkt 6.19. Forvaltningens rettsanvendelse, altså vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt, styres derfor av de alminnelige rettskildeprinsippene. Se her blant annet Graver, Alminnelig forvaltningsrett (4. utg. 2015) side 238, som skriver at «[s]om hovedregel kan vi si at de vanlige prinsipper for lovtolkning i rettskildelæren er avgjørende for rettsanvendelsesskjønnet». Forvaltningen står derfor ikke fritt til å velge hvilke hensyn som er relevante i vurderingen eller hvilken vekt de ulike hensynene har når de skal vurdere om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt – dette styres av rettskildeprinsippene.

(25) Av de samme forarbeidene går det fram at «kan»-vurderingen etter første ledd er såkalt fritt skjønn. Kommunen har derfor i utgangspunktet stor frihet til å velge om dispensasjonssøknaden skal innvilges (forutsatt at vilkårene i andre ledd er oppfylt) eller avslås, og kommunens skjønnsutøvelse etter første ledd kan romme et bredt spekter av hensyn, herunder politiske synspunkter. Statsforvalteren skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved sin overprøving av kommunens skjønnsutøvelse, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum. At «kan»-vurderingen er fritt skjønn, innebærer endelig at domstolens overprøving er begrenset.

(26) Kommunens skjønnsutøvelse etter pbl. § 19-2 første ledd må imidlertid holde seg innenfor visse rettslige rammer, se blant annet Ekchoff/Smith, Forvaltningsrett (12. utg. 2022) side 381. Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en av disse begrensingene i kommunens skjønnsutøvelse. Spørsmålet om en avgjørelse er i strid med forbudet mot usaklig forskjellsbehandling må vurderes opp mot forvaltningsorganets skjønnsutøvelse i tidligere avgjorte saker.

(27) Ombudet har i uttalelse 30. november 2017 (SOM-2017-1231) konkludert med at forbudet mot usaklig forskjellsbehandling ikke har en plass i vurderingen av om de rettslige vilkårene i andre ledd er oppfylt. Ombudet viste til at vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er rettsanvendelse, og dermed styrt av de alminnelige rettskildeprinsippene.

(28) I Rt. 2007 s. 302 uttalte Høyesterett at det gjelder et krav til likebehandling også i andre saker enn de som gjelder fritt skjønn. Standpunktet er videreført i HR-2019-273-A, men Høyesteretts uttalelser der er mer forbeholdne. Begge dommene knytter seg til skatterettens område, henholdsvis spørsmål om arbeidsgiveravgift og etterberegning av utgående merverdiavgift. I juridisk teori synes både den rettslige kategoriseringen, rekkevidden og det nærmere innholdet av Høyesteretts uttalelser å være omdiskuterte, se blant annet Stub, «Gjelder det et forbud mot usaklig forskjellsbehandling ved lovtolkning?», *Uten sammenligning - Festskrift til Eivind Smith 70 år,* s. 563-598. Ombudet finner ikke grunn til å gå nærmere inn på samtlige spørsmål dommene reiser her. Etter ombudets syn gir dommene uansett ikke tilstrekkelige holdepunkter for å oppstille en generell rettsregel tilsvarende forbudet mot usaklig forskjellsbehandling for rettsanvendelsesskjønnet i plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse.

3. Utgangspunkt: Relevant i «kan-skjønnet i første ledd

(29) Spørsmålet er så om det i «kan»-vurderingen etter første ledd er relevant å vektlegge en risiko for at en innvilgelse vil kunne bidra til en praksis som binder kommunen til en gradvis, men uønsket senere utbygging av et område. Som nevnt tidligere, virker en slik argumentasjon først og fremst å være knyttet til risikoen for at kommunen i fremtiden vil kunne bli møtt med at et eventuelt avslag vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

(30) Å forhindre en uønsket utvikling eller utbygging av et område, må anses å være i kjernen av kommunens styring av arealutnyttelsen. I «kan»-vurderingen i første ledd må det dermed være et saklig hensyn å legge vekt på risikoen for at det kan etablere seg en praksis som kan innebære at et senere avslag etter første ledd kan bli rammet av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling. Etter ombudets syn må kommunen kunne avslå en søknad om dispensasjon med hjemmel i første ledd, dersom kommunen frykter å binde seg til en praktisering av første ledd som medfører en uønsket gradvis utvikling eller utbygging av et område.

(31) Ombudet bemerker for ordens skyld at kommunen kan forskjellsbehandle saker i vurderingen av første ledd, dersom forskjellsbehandlingen beror på saklige hensyn. Det er bare den usaklige forskjellsbehandlingen som er forbudt. Kommunen kan også endre sin generelle dispensasjonspraksis etter § 19-2 første ledd for fremtidige saker, se blant

annet Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett (12. utg. 2022) på side 423.

4. De rettslige vilkårene for dispensasjon i andre ledd - utgangspunkt

(32) I de fleste sakene ombudet har hatt til behandling hvor forvaltningen har vektlagt risikoen for å bli bundet fremover i tid, har forvaltningen ikke knyttet hensynet opp til skjønnsutøvelsen etter første ledd, men til den konkrete vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i andre ledd er oppfylt. Det er imidlertid sjelden omtalt på hvilken måte forvaltningen har ment at dette er et relevant hensyn under de enkelte vurderingstemaene i andre ledd i den konkrete saken.

(33) Spørsmålet er først om det er grunnlag for å utvide utgangspunktet i punkt 3, slik at risikoen for en fremtidig anførsel om usaklig forskjellsbehandling etter første ledd ikke bare er relevant i «kan»-skjønnet etter første ledd, men også i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i andre ledd er oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(34) Som tidligere nevnt, er en anførsel om usaklig forskjellsbehandling forbeholdt skjønnsutøvelsen i første ledd og har ikke plass i vurderingen av de rettslige vilkårene i andre ledd. Etter ombudets syn er en naturlig konsekvens av dette at heller ikke en vurdering av om kommunen i fremtiden kan bli bundet av usaklig forskjellsbehandling hører hjemme i vurderingen av de rettslige vilkårene. Det kan derfor ikke være en relevant ulempe ved den rettslige vurderingen etter andre ledd at kommunen i fremtiden kan bli bundet til et bestemt resultat i rettsanvendelsen som følge av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, slik departementet synes å åpne for.

(35) Dernest er spørsmålet om det i vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er relevant å vektlegge en risiko for at vilkårene for dispensasjon lettere vil anses oppfylt i senere saker dersom vilkårene anses oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(36) Slik ombudet ser det, er det særlig to måter en innvilget dispensasjon kan tenkes å påvirke fremtidige vurderinger av dispensasjonsvilkårene i andre ledd. For det første kan den innvilgede dispensasjonen bidra til at det utvikler seg en forvaltningspraksis som utgjør en relevant rettskildefaktor ved fremtidige tolkninger av planer eller bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. For det andre kan en innvilget dispensasjon endre de faktiske forholdene i et område, slik at senere dispensasjonsvurderinger må bygge på de nye faktiske forholdene som foreligger på det enkelte vedtakstidspunktet. Over tid kan området endre karakter, slik at dispensasjonsvilkårene lettere blir oppfylt, for eksempel ved at den gjeldende planen blir uthulet.

(37) Ombudet kan imidlertid ikke se at risikoen for noen av disse fremtidige virkningene av et dispensasjonsvedtak er et relevant hensyn i vurderingen etter andre ledd. Argumentasjonen synes å bygge på en forutsetning om at kommunen i en fremtidig dispensasjonsvurdering kan bli bundet til et resultat som ikke er ønskelig. Som nevnt foran, kan kommunen avslå en dispensasjonssøknad med hjemmel i første ledd, dersom avslaget er begrunnet med saklige hensyn. Kommunen kan derfor stoppe en uønsket

utvikling av et område med hjemmel i første ledd ved å endre sin generelle praktisering av første ledd. Kommunen vil dermed aldri være bundet til å innvilge en dispensasjonssøknad som følge av at vilkårene i andre ledd er oppfylt. Det synes derfor ikke å være noen risiko for at kommunen blir bundet til et bestemt resultat i eventuelle fremtidige dispensasjonsvurderinger som følge av at kommunen kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(38) Når forvaltningen vurderer om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, synes det på denne bakgrunn ikke å være rom for å vektlegge en risiko for at dispensasjonsvilkårene lettere vil anses oppfylt i senere saker dersom vilkårene blir oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

5. Relevant i de rettslige vilkårene for dispensasjon? Gjennomgang av rettskildene

(39) Etter gjennomgangen foran, synes utgangspunktet å være at det ikke er relevant å vektlegge virkningene for mulige fremtidige dispensasjonssaker i vurderingen av de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd. Departementets svar på ombudets spørsmål og enkelte rettskilder synes imidlertid å bygge på et annet standpunkt. Spørsmålet for den videre drøftelsen er om disse rettskildene gir grunnlag for at en mulig betydning for fremtidige dispensasjonssaker på ulike måter likevel kan være relevant i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt.

(40) Ombudet vil først vurdere dette ut fra ordlyden, så enkeltuttalelser i for- og etterarbeider og deretter ut fra utvalgt retts- og ombudspraksis. Avslutningsvis vurderes enkelte reelle hensyn fremhevet av departementet.

Ordlyd

(41) Vurderingstemaet i det første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er gitt i lovteksten; den konkrete dispensasjonen skal vurderes opp mot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og i lovens formålsbestemmelse, og mot nasjonale og regionale interesser.

(42) Det finnes et vidt spekter av planbestemmelser og bestemmelser i plan- og bygningsloven som tiltakshavere kan søke om dispensasjon fra. Når det gjelder vurderingen av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, vil derfor de konkrete hensynene som skal vurderes variere ut ifra hvilke bestemmelser og hvilke faktiske forhold dispensasjonssøknaden gjelder. Hensyn som begrunner ulike bestemmelser kan eksempelvis være å ivareta lysforhold, luft mellom bygninger, brannsikkerhet, naturmangfold, friluftsliv og barn og unges levevilkår. Ut ifra ordlyden er det de konkrete hensynene som den aktuelle bestemmelsen gir anvisning på som skal vurderes opp mot den faktiske situasjonen i den konkrete saken som er til behandling. Ordlyden synes ikke å legge opp til å ta hensyn til om vurderingen får betydning for at senere dispensasjonssøknader kan bli innvilget.

(43) Lovteksten viser også til at dispensasjonen ikke må vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. I dette ligger det

enkelte fremtidsrettede vurderinger. Dette gjelder særlig pbl. § 1-1 første ledd om at loven skal «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner», og fjerde ledd andre punktum om at det skal «legges vekt på langsiktige løsninger». Som nevnt i punkt 1 er imidlertid langsiktige virkninger av det konkrete tiltaket dispensasjonsvurderingen gjelder noe annet enn den problemstillingen som drøftes her. Det er ingen holdepunkter for at lovgiver, ved å ta hensynene i lovens formålsbestemmelse inn som en del av vilkårene for å få dispensasjon, har ment at den betydningen en dispensasjon vil kunne få for eventuelle fremtidige dispensasjonssøknader kan være relevant ved vurderingen av om vilkåret i andre ledd første punktum er oppfylt.

(44) Etter ordlyden i § 19-2 andre ledd andre punktum er det fordelene «ved dispensasjonen» som må være klart større enn ulempene. Ordlyden i seg selv utelukker ikke å anse det som en ulempe at vilkårene i andre ledd for en fremtidig dispensasjonssøknad om dispensasjon lettere vil være oppfylt fordi de faktiske forholdene endret seg ved gjennomføringen av det første tiltaket. En slik hypotetisk ulempe fremstår imidlertid nokså svakt tilknyttet det faktiske omsøkte tiltaket, se ombudets uttalelse 27. oktober 2021 (SOM-2020-4737) punkt 2.2.

For- og etterarbeider

(45) To uttalelser i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) under punkt 6.19 om merknader til § 19-2 kan synes å gjelde relevansen av fremtidige vurderinger. Det gjelder for det første følgende formulering:

> «Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging [i strandsonen], spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

(46) Henvisningen til «stort utbyggingspress» kan oppfattes som å tale for en videre vurdering, som også omfatter hvilke søknader som kan forventes å komme i fremtiden. Den siterte setningen er imidlertid knyttet til den tidligere bestemmelsen i fjerde ledd første punktum om at statlige og regionale rammer og mål skulle tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skulle gis dispensasjon fra planer. Fjerde ledd synes altså å ha vært en vektingsbestemmelse. Det fremgår heller ikke hvilke deler av § 19-2 merknaden gjelder, og det er ikke knyttet noen videre drøftelse til den.

(47) I samme punkt i proposisjonen fremgår det en mulig relevant uttalelse i forbindelse med bestemmelsen i tidligere fjerde ledd andre punktum (om at kommunen ikke burde gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet). Der reindriftens forvaltnings- og styringsorganer går imot at det skal gis dispensasjon, mente departementet at kommunen normalt ikke bør gi dispensasjon, med denne begrunnelsen:

> «Dette har sammenheng med at reindriften er en arealkrevende næring, både på grunn av marginale beiteområder og på grunn av reinens behov for ulike sesongbeiter og flyttveier mellom dem. Summen av mange små dispensasjoner kan få utilsiktede følger for reindriften ved at mange små inngrep og forstyrrelser

> vanskelig lar seg forene med reinens behov for sammenhengende frie områder og flytt- og trekkveier.»

(48) Heller ikke denne uttalelsen er direkte knyttet til vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon i andre ledd. Det pekes her på en sentral utfordring for reindriften som det er viktig å ta høyde for ved behandlingen av mange typer dispensasjonssaker i aktuelle områder. Etter ombudets syn vil denne utfordringen ivaretas gjennom først en konkret vurdering av om en dispensasjon i seg selv oppfyller vilkårene i andre ledd, eventuelt etterfulgt av en skjønnsmessig vurdering etter første ledd av om kommunen ønsker å gi slik dispensasjon.

(49) Ingen av disse uttalelsene tilsier, etter ombudets syn, at det i vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er relevant å vektlegge en risiko for at vilkårene lettere vil kunne være oppfylt i senere saker fordi vilkårene er oppfylt i denne saken.

(50) I svarbrevet hit har departementet vist til Prop. 169 L (2020–2021), som blant annet gjelder lovendringen om å ta statlige og regionale interesser inn som en del av vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum i stedet for tidligere fjerde ledd i bestemmelsen. Til spørsmålet om hvor terskelen for «vesentlig» tilsidesatt ligger, fremgår følgende både i punkt 6.6.4 og i merknadene til bestemmelsen:

> «Generelt kan man si at de nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak. Dette kan gjøre at den er av vesentlig betydning. Den samlede miljøeffekten for et område, skal også vektlegges.»

(51) Det er ikke gjort nærmere rede for på hvilken måte valg av løsning i en tilsynelatende mindre sak kan ha «betydelige konsekvenser» utover den aktuelle saken. Uttalelsen kan forstås på ulike måter. Det kan for det første tenkes at en mindre sak påvirker sentrale hensyn eller interesser i så stor grad at disse vesentlig tilsidesettes. I så fall er vilkåret ikke oppfylt i den konkrete saken som er til behandling, fordi dispensasjonen i seg selv bidrar til en utvikling i strid med hensynene bak den aktuelle bestemmelsen. Det kan også tenkes at uttalelsen sikter til at det standpunkt forvaltningen tar ved tolkningen av vilkårene i annet ledd, rent faktisk har betydning for den tolkning forvaltningen gjør i senere saker.

(52) For det andre er det mulig at valg av løsning for et mindre tiltak i seg selv kan få betydning utover den konkrete saken, ved at de faktiske forholdene endrer seg og dermed endrer vurderingsgrunnlaget for eventuelle fremtidige søknader. Betydningen av endrede faktiske forhold er behandlet over i punkt 4.

(53) For det tredje kan bygningsmyndighetene avslå en søknad om dispensasjon etter første ledd med den begrunnelse at de ikke ønsker å åpne for bebyggelse i det aktuelle området. En slik argumentasjon hører hjemme under «kan»-vurderingen i § 19-2 første

ledd, som beskrevet i punkt 3 foran.

(54) I redegjørelsen hit adresserer ikke departementet spørsmålet om hvilken betydning det har for vurderingene i § 19-2 at første ledd er fritt skjønn og andre ledd er rettsanvendelse. Problemstillingen er heller ikke omtalt i uttalelsene i forarbeidene. På bakgrunn av at forarbeidene kan forstås på ulike måter og at det ikke er problematisert på hvilken måte de nevnte hensynene i uttalelsen får betydning for vurderingene i § 19-2, mener ombudet at uttalelsen i forarbeidene ikke kan tillegges den vekt som departementet synes å ha gjort i sitt svar til hit.

(55) Departementet har videre vist til et sitat fra spesialmerknaden til § 19-2 andre ledd i samme proposisjon kapittel 9, under overskriften «[s]ærskilt om forholdet til samiske interesser»:

> «Selv om et tiltak isolert sett kan være relativt beskjedent, må det vurderes i lys av tidligere og andre planlagte inngrep. Rekkevidden av [Norges forpliktelser hva gjelder samiske interesser] må vurderes konkret i hvert tilfelle. Tradisjonell samisk nærings-utøvelse og utmarksbruk, herunder reindrift, er arealkrevende og lett utsatt for at mange inngrep og forstyrrelser i sum kan true grunnlaget for denne kulturutøvelsen.»

(56) Her trekker departementet inn en vurdering utover den konkrete saken, men uten at det er nærmere problematisert eller forklart hva som menes. Det sies ingen ting om hvordan det vil være relevant å vurdere et tiltak i lys av «andre planlagte inngrep». Ombudet kan derfor heller ikke se at denne uttalelsen kan føre til at risikoen for å måtte gi andre senere dispensasjoner er relevant utover «kan»-skjønnet i første ledd.

(57) Oppsummert synes verken lovens for- eller etterarbeider å ha tatt det standpunkt at det er relevant ved vurderingen av vilkårene i andre ledd å legge vekt på risikoen for at om vilkårene anses oppfylt i den konkrete saken, vil vilkårene kunne bli oppfylt også i fremtidige saker. Det fremkommer enkeltuttalelser som tilsier at lovgiver har vært oppmerksom på faren for bit for bit-nedbygging av viktige arealer, men uten at slike uttalelser er uttrykkelig knyttet til vurderingen av vilkårene i § 19-2 andre ledd. Etter ombudet mening gir derfor ikke disse kildene grunnlag for å fravike utgangspunktet om at konsekvensene for senere utvikling av området hører hjemme i «kan»-vurderingen etter første ledd.

Rettspraksis og ombudspraksis

(58) Saken i Agder lagmannsretts dom LA-2019-8060 gjaldt søknad om oppføring av en sjøbod som krevde dispensasjon fra en rekke bestemmelser, herunder byggeforbudet i strandsonen i pbl. § 1-8 andre ledd. I punkt 2.5 under vurderingen av vilkåret i § 19-2 andre ledd første punktum skrev lagmannsretten:

> «I tillegg vil oppføringen kunne innebære en presedenseffekt som kan lede til at ytterligere sjøboder kan bli oppført i fremtiden, noe som vil svekke sikt og utsyn til sjøen ytterligere. Selv om den omsøkte sjøboden i seg selv i begrenset grad vil

> endre landskapsbildet i Kjøbmannsvig, er den således ikke uten konsekvenser for allmenheten, særlig fordi konsekvensene kan bli større over tid på grunn av en mulig presedenseffekt av det nye tiltaket som er vurdert etter nytt og strengere regelverk. Presedenseffekten må antas å være høyst reell i et område som er definert som pressområde i de statlige planretningslinjene.»

(59) Videre i punkt 2, om fordel-/ulempevurderingen i § 19-2 andre ledd andre punktum, siterte lagmannsretten følgende fra Fylkesmannens vurdering av ulempene:

> «I ovennevnte sammenheng bør det etter vår vurdering legges stor vekt på konsekvenshensyn. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende oppføring av sjøbod, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at ulike arealdisponeringshensyn blir skadelidende.»

(60) Deretter fremgikk det at lagmannsretten «deler denne vurdering av hvilke ulemper som ble vurdert å foreligge på søknadstidspunktet». Tilsvarende ble lagt til grunn i LB-2019-183702, hvor retten mente at eventuell «presedens for senere saker» var en «relevant ulempe å ta i betraktning» ved vurderingen etter § 19-2 andre ledd andre punktum.

(61) Agder lagmannsrett anså altså muligheten for at det kan bli oppført ytterligere sjøboder i fremtiden både som et relevant moment i vurderingen av om hensynene bak byggeforbudet ble vesentlig tilsidesatt og som en relevant ulempe i interesseavveiningen. Det er imidlertid uklart for ombudet hva retten her la i en «presedenseffekt» og på hvilken måte dette hensynet knytter seg til vurderingstemaene i § 19-2 andre ledd. En tillatelse til oppføring av denne sjøboden bidrar ikke i seg selv til at andre sjøboder kan bli oppført. Dersom det senere søkes om oppføring av en annen sjøbod, må vurderingen av om vilkårene er oppfylt i den nye saken vurderes konkret. I den nye saken vil imidlertid de faktiske forholdene (her landskapsbildet i Kjøbmannsvig) være noe endret fra den første søknaden. De endrede faktiske forholdene vil kunne innvirke på vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i den nye saken, som beskrevet i punkt 4. Det er imidlertid vanskelig å se ut ifra formuleringene i dommen at det er dette lagmannsretten siktet til.

(62) Kommunen vil uansett ikke være forpliktet til å innvilge senere søknader. Slik lagmannsretten har formulert seg i dommen, synes argumentasjonen å ligge nærmere den «kan»-vurderingen som skal gjøres etter første ledd enn vurderingstemaene for dispensasjonsvilkårene i andre ledd. Etter ombudets syn er det uklart hva lagmannsretten bygger sitt resonnement på når det ikke er tatt nærmere stilling til på hvilken måte slik fremtidsrettet vurdering knytter seg til de ulike vurderingstemaene i § 19-2.

(63) Spørsmålet denne uttalelsen gjelder kan ikke anses å ha være avklart i rettspraksis etter at loven trådte i kraft i 2008. Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven

(1985) § 7 tillot dispensasjon ved «særlige grunner». Slik bestemmelsen var utformet, var det ikke på samme måte nødvendig å vurdere nærmere om hensynene var relevante for rettsanvendelsen eller det frie skjønnet, slik som dagens dispensasjonsbestemmelse krever. Ettersom endringene fra den tidligere dispensasjonshjemmelen er omfattende, bør det foreligge grundigere og mer direkte drøftelser av problemstillingen, for at et standpunkt i den ene eller andre retningen skal kunne anses som tungtveiende rettskilder. Det er ikke tilfellet for den rettspraksisen som er nevnt her.

(64) Ombudet har i flere uttalelser, også etter at 2008-loven trådte i kraft, vist til og vektlagt momentet om at en dispensasjon kan få følger for lignende saker i fremtiden. Uttalelsene er delvis uklare hva gjelder hvilket vurderingstema momentet knytter seg til. Felles for de fleste av uttalelsene er imidlertid at ombudet – på tilsvarende måte som uttalelsene i for-, etterarbeider og rettspraksis – ikke i tilstrekkelig grad har problematisert og vurdert *om* eller *på hvilken måte* dette momentet er relevant ved vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. Ombudets tidligere uttalelser kan dermed ikke tas til inntekt for at betydningen en dispensasjon vil kunne få for å få innvilget dispensasjon i fremtidige saker også kan være relevant i rettsanvendelsen etter andre ledd. Det er først i denne uttalelsen at ombudet uttrykkelig har undersøkt og vurdert denne problemstillingen.

Reelle hensyn

(65) Departementet har vist til enkelte hensyn som taler for å trekke inn betydningen for eventuelle fremtidige søknader i vurderingen av vilkåret i andre ledd andre punktum i en konkret søknad som er til behandling.

(66) For det første har departementet vist til at vurderingen etter andre ledd andre punktum er «utpreget skjønnsmessig» og vil ha visse likhetstrekk med «kan»-vurderingen i første ledd. Skjønnet i første ledd er fritt (innenfor de skranker som alltid vil gjelde for myndighetsutøvelse) og åpner for eksempel for at bygningsmyndighetene kan ta politiske hensyn. Vilkårene i andre ledd er rettsanvendelse, hvor vurderingen av om vilkårene er oppfylt utelukkende beror på rettskildeprinsippene. Ombudet mener at de ulike prinsippene som styrer vurderingene i første og andre ledd gjør det vanskelig å tillegge departementets synspunkt vekt.

(67) For det andre har departementet vist til at det er uheldig om «ulempene» prinsipielt skal avgrenses mot konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for lignende saker i fremtiden. Dette er forklart med at mange tiltak isolert sett har små virkninger for omgivelsene, slik at ulempene hovedsakelig knytter seg til den samlede effekten eller de fremtidige konsekvensene dersom det gis mange dispensasjoner. Hvis slike fremtidige konsekvenser av en dispensasjon faller utenfor rettsanvendelsesskjønnet i andre ledd andre punktum, og dermed utenfor domstolenes kontroll, vil det svekke areal- og ressursdisponeringshensyn i kommunen.

(68) Ombudet legger til grunn at det er adgang til å vektlegge konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for lignende fremtidige saker i «kan»-vurderingen i første ledd, som beskrevet i punkt 3. I mange tilfeller vil dette gi tilstrekkelig sikkerhet for at kommunene

kan forhindre en uønsket bit for bit-nedbygging. Ombudet kan ikke se at det kan få avgjørende betydning for det spørsmålet ombudet vurderer i denne uttalelsen, at kommunens vurderinger etter første ledd er underlagt en mindre inngripende kontroll fra domstolene, statsforvalterne og ombudet.

Oppsummering

(69) Utgangspunktet synes å være at faren for at kommunen over tid kan bli bundet til en gradvis uønsket utbygging av et område kun er relevant å vektlegge i vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd. Etter ombudets syn gir ikke de foreliggende rettskildene tilstrekkelige holdepunkter for å fravike dette utgangspunktet.

Konklusjon

(70) Sivilombudet er kommet til at risikoen for at en dispensasjon i en sak vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige dispensasjonsvurderinger er relevant i «kan»-vurderingen av om dispensasjon skal gis etter § 19-2 første ledd.

(71) Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt eller om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd. I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.

(72) Det understrekes at ombudet i uttalelsen har avgrenset mot eventuelle tilfeller der hensynet bak en bestemmelse det dispenseres fra uttrykkelig legger opp til en vurdering av den fremtidige utviklingen av et gitt område.

Oslo, 25.10.2022

Hanne Harlem

sivilombud

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet underskrift.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2220	GBNR 40/1958 L36883/22	27.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2220

Delegasjonssak: 22/2734

40/1958 Avslag på søknad om rammetillatelse med dispensasjon - Nybygg enebolig med integrert garasje
Margretes vei 6 Tiltakshaver: Jan Anders Volckmar

Vi viser til søknad om nybygg enebolig mottatt 22.06.2022. Det ble varslet avslag i vårt brev 16.09.2022, og revidert dokumentasjon ble mottatt fra søker 19.10.2022. Saken var komplett til behandling 19.10.2022.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.

Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

Beskrivelse av søknaden
Omsøkte tiltak gjelder oppføring ny enebolig, med bebygd areal (BYA) 125,7 m^2 og bruksareal (BRA) 199,6 m^2, inklusive garasje, på eiendom 40/1958, areal 788 m^2. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Tomten er tilnærmet flat (c+8,2), jf. kart og søknads-dokumenter, og det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for gesimshøyde 3 meter over regulert 3,5 m.

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Kommunedirektørens vurdering
Tiltaket er prosjektert i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 3.4. Bestemmelsen angir gjeldende grenser for høyde på ny bebyggelse i reguleringsområdet for *frittliggende boliger.*

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

Etter kommunens varsel om avslag er gesimshøyden redusert med 0,3 m, fra 6,8 m til 6,5.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg enebolig med integrert garasje er betinget av positivt dispensasjonsvedtak fra bestemmelse i reguleringsplan vedrørende gesimshøyde, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 19–2.

Dispensasjonsvurdering
Adgangen til å dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er regulert i lovens § 19-2 annet ledd.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
"1.4 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

> *Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.*
>
> *Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene.*
>
> *Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning å være godt tilpasset nabobebyggelsen.*

1.5 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

> *Selv om tiltaket er et avvik fra plan – er det i praksis godt tilpasset planområdet. En tillatelse til tiltaket ved dispensasjon fremstår derfor som uproblematisk.*
> *Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.*
>
> *Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Et saltak på 40 grader ville gitt en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter.*

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen med tanke på sol/ skygge og tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

…"

Det er etter varsel om avslag mottatt følgebrev som supplerer søknad om dispensasjon, og søker viser til andre dispensasjoner innvilget i planområdet.

Søker supplerer med bl.a. følgende:

"…
Eksiterende boliger i området har et større volum enn omsøkt bolig, og det reguleringsplanen i utgangspunktet åpner for.

Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse med tanke på volum eller utforming.
…
For det første vil ikke eiendommen fremstå som mer bebygd en området for øvrig. Omsøkt tiltak vil ikke bryte med den enhetlige utbyggingen av området. Tiltaket er ellers godt tilpasset terrenget og gjenspeiler den øvrige boligstrukturen, herunder den arkitektoniske utformingen.
…"

<u>Hensynene bak reguleringens bestemmelse § 3.4</u>
Hensynet bak regler som begrenser gesimshøyde er å regulere høyden på det som bygges, og begrense bygningens ytre volum på tomten.

En slik bestemmelse legger også føringer for hva slags hus som tillates oppført innenfor planområdet, slik at bebyggelsen får et mer enhetlig preg.

Bestemmelsen kan også sees i sammenheng med reguleringens § 3.5:

«Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.»

Bestemmelsene er utformet slik at det legges føringer for bebyggelse med saltak. Kommunen tillater imidlertid også bebyggelse med flatt tak (takvinkel <40°), med de samme høydebegrensingene for gesims i gjeldende regulering.

Oppsummert er reguleringen i området ment å sette rammer for bebyggelsens utforming og størrelse, vurdert individuelt og i forhold til øvrig bebyggelse, område og topografi. Dette kan også inkludere å ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

<u>Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt</u>

Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.

Regulert høydebegrensing for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.

Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng). Søker argumenterer, at "*Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for.*"

Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning. En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40° takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.

Søker argumenterer i følgebrev: *"… En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. …*". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.

Vi kan vanskelig se at dette representerer *vesentlig mindre volum* for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Vi tilføyer at takterrasse ikke regnes som økning av gesimshøyden, jf. TEK17 § 6-2. Takterrasse er ikke omfattet av gjeldende bestemmelser i området, men er med søknadens forutsetninger plassert 3 m høyere enn ved regulert gesims. Omsøkt plassering anses derfor å være i strid med de hensyn reguleringen skal ivareta.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren mener det er åpenbart at det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og ser det derfor ikke nødvendig å foreta en fordel- og ulempevurdering ved dette dispensasjonsforholdet.

<u>Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon</u>
Da det siste vilkåret for dispensasjon ikke er til stede, «kan» ikke kommunen innvilge foreliggende søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Kommunen finner likevel grunn til å bemerke følgende.
En vesentlig overskridelse av regulerte bestemmelser medfører en mulighet for presedensvirkninger. Eventuelle presedensvirkninger må anses for å være en ulempe, og presedenshensyn kan ikke begrunne en innvilgelse.

Generelt gjelder at selv om noen andre har fått dispensasjon i en liknende sak, er dette vurdert konkret i hver enkelt sak, og betyr ikke nødvendigvis at vilkårene er til stede for å gi dispensasjon i det aktuelle tilfellet.

Hensynet til likebehandling kan ikke være avgjørende for om det gis dispensasjon, men kan få betydning i «kan-vurderingen». Det er i søknaden vist til flere dispensasjonsvurderinger i reguleringsområdet. Kommunen har vurdert tidligere saker søker refererer til, men uten å finne vedtak med relevante, samsvarende eller parallelle forutsetninger.

Konklusjon
Kommunedirektøren har kommet til den konklusjon at en dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4 vil være direkte i strid med de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta, og at vilkårene for dispensasjon derfor ikke er oppfylt. Dispensasjonssøknaden avslås.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2220**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver, se vedlagt gebyrskjema.

Med vennlig hilsen

Peder Furu Flingtorp
Juridisk rådgiver

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Nordbohus Asker og Bærum AS, Semsveien 155, 1384 ASKER
Jan Anders Volckmar, Stasjonsveien 29, 1365 BLOMMENHOLM

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

19.10.2022 10:44:13 AR5117732991

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 2220

Prosjekt: 220 Margretes vei 6, 1397 Nesøya- HUS A

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
40	1 958	0	0

Kommune: Asker

Adresse: , 1397 Nesøya
Margretes Vei 6

Følgebrev

Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering

Svar på mangler

40_1958 Varsel om avslag og anmodning om omprosjektering - Nybygg enebolig med integrert garasje

Kommentar: Se egen vedlagt redegjørelse.

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nordbohus Asker Og Bærum As

Telefon: 91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

Adresse: Semsveien 155, 1384 ASKER

Organisasjonsnr.: 979222793

Kontaktperson

Navn: Bendik Kleve Hoff

Telefon: 91565776
91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

19.10.2022 10:44:13 AR5117732991

TILTAKSHAVER

Navn:	Jan Anders Volckmar
Telefon:	98228455
	98228455
E-postadresse:	volckmaranders@gmail.com
Adresse:	Stasjonsveien 29, 1365 BLOMMENHOLM

SIGNERT AV

BENDIK KLEVE HOFF på vegne av NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.10.2022 10:44:13 AR511732991

19.10.2022 10:44:13 AR511732991

Filvedlegg:

D-2 Situasjonsplan-A3-1-500-190422.pdf
D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf
D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf
Q-1 Skisse som viser volum innenfor bestemmelsen.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf
E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
Margretes Vei 6 40_1958 ? Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering.pdf
D-4 Utomhusplan-A3-1-250-190422.pdf

RevA-senket hele tiltaket 30 cm-mil-181022

UTOMHUSPLAN

Byggherre:	Jan Anders Volckmar			Dato:	20.04.22
Byggeplass:	Margretes vei			Kontroll:	ETH
Kommune:	Asker	Gnr.: 40	Bnr.: 1958	Arkivnr:	20211332
Prosjektert av:	mil			Tegningsnr:	006
	MG Arkitekter AS			Målestokk:	1:250(A3)

Prosjektert for:

Nordbohus Asker og Bærum AS

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkninger:

Snitt og utomhusplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Elendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen eller Infoland. Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Garasje under bolig
- MUA
- Friområde
- Inngang

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Formålsgrense

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SITUASJONSPLAN
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

N

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje	= 125,7 m²
Sum bebygd areal	= 125,7 m²
Omsøkt tomteutnyttelse	= 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638059.501	586125.497
2	6638061.658	586130.220
3	6638062.355	586136.729
4	6638056.537	586139.385
5	6638051.063	586135.058
6	6638048.906	586130.335
7	6638050.466	586125.971
8	6638056.192	586123.356

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:
A	181022	byttet ut alle fasader, senket hele tiltaket 30 cm	mil

Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes veg	Dato:	21.04.22
Gnr/Bnr.:	40/1958	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	001

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 20.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS
Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SNITTLINJER TIL SITUASJONSPLAN

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje	= 125,7 m²
Sum bebygd areal	= 125,7 m²
Omsøkt tomteutnyttelse	= 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638059.501	586125.497
2	6638061.658	586130.220
3	6638062.355	586136.729
4	6638056.537	586139.385
5	6638051.063	586135.058
6	6638048.906	586130.335
7	6638050.466	586125.971
8	6638056.192	586123.356

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:
A	181022	byttet ut alle fasader, senket hele tiltaket 30 cm	mil

Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes veg	Dato:	21.04.22
Gnr/Bnr.:	40/1958	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	002

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 20.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS

Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

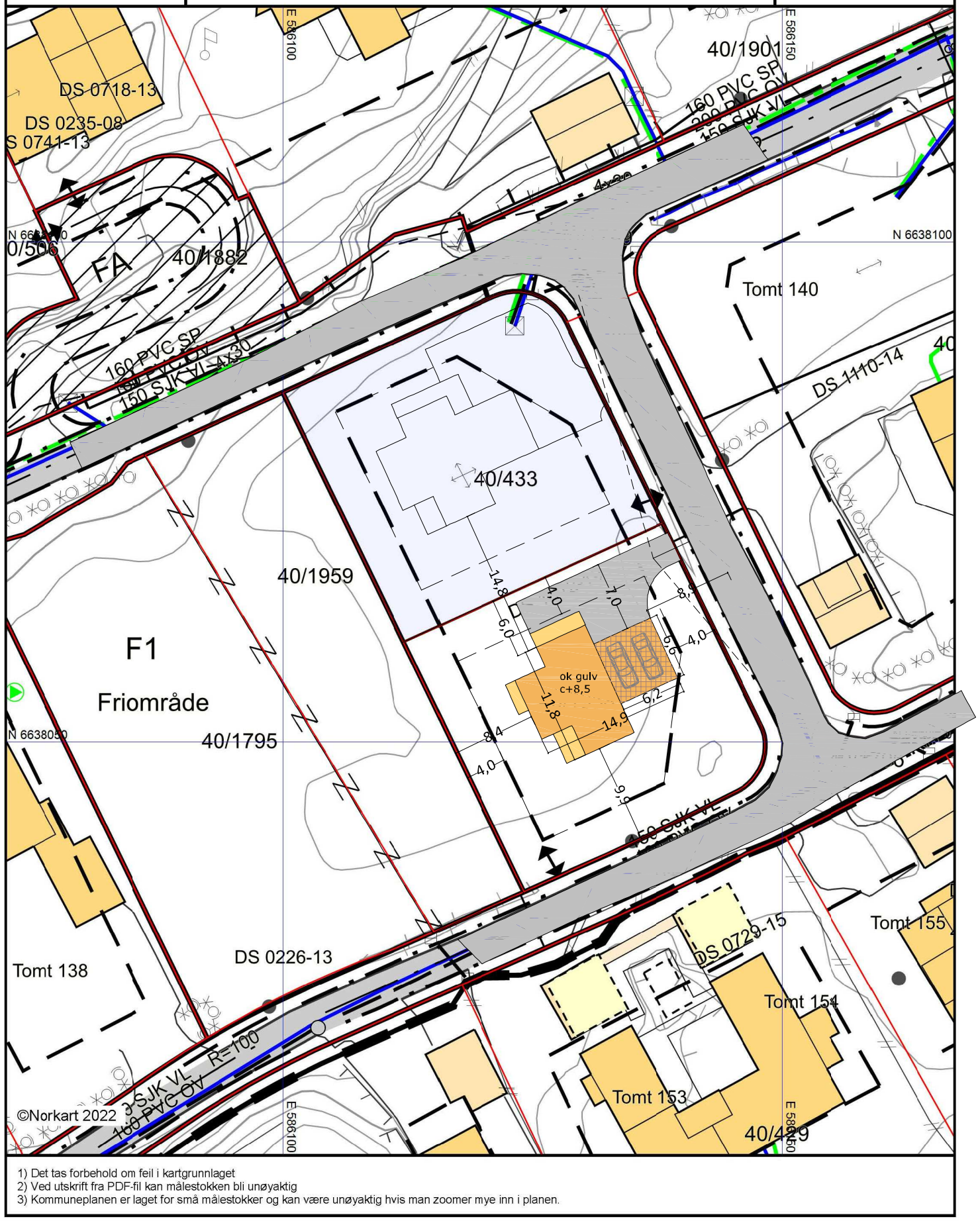
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 40/433
Adresse: Margretes vei 6
Dato: 11.04.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

SITUASJONSKART
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Taklinje
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:
A	181022	byttet ut alle fasader, senket hele tiltaket 30 cm	mil

Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes veg	Dato:	21.04.22
Gnr/Bnr.:	40/1958	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	005

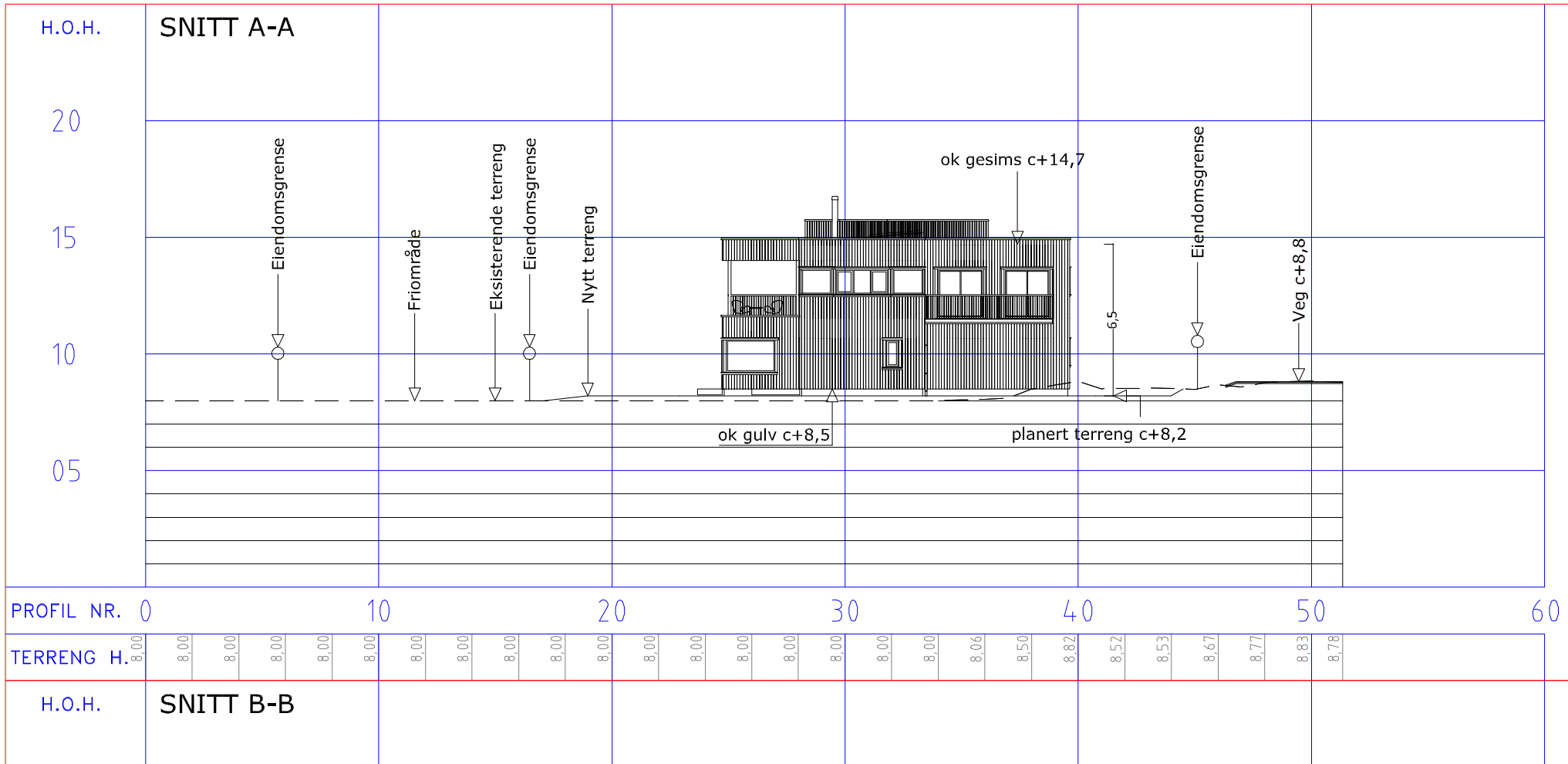
Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
Kontroll: ETH
Dato: 20.04.22

Prosjektert for:

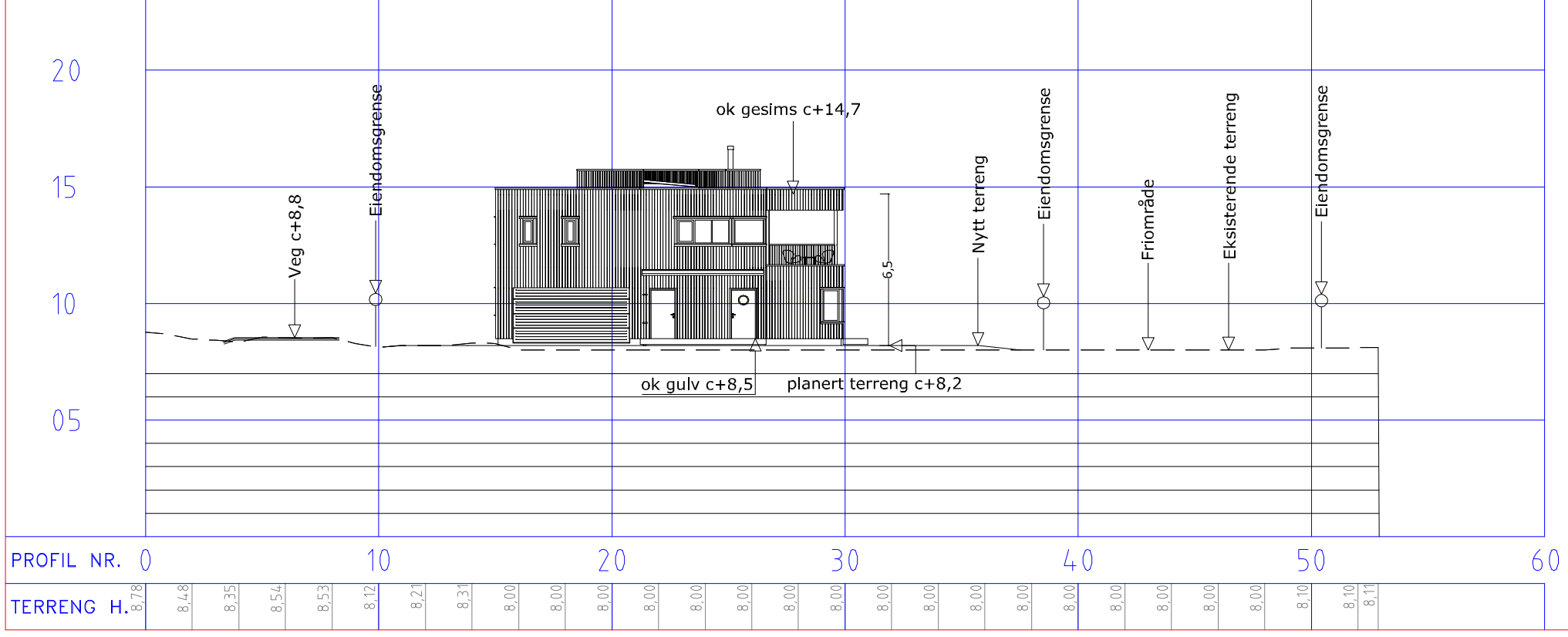
Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SNITT A-A



SNITT B-B



RevA-byttet alle fasader-mil-181022

Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør-øst SNITT B-B Fasade mot nord-vest	Prosjektert av: Michael Lange	Kontroll: ETH		
		MG Arkitekter AS	Dato: 20.04.22	Dato:	21.04.22
Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Prosjektert for:		Arkivnr:	20211332
Byggeplass:	Margretes veg	Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	003
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 1958			Målestokk:	1:250 (A3)

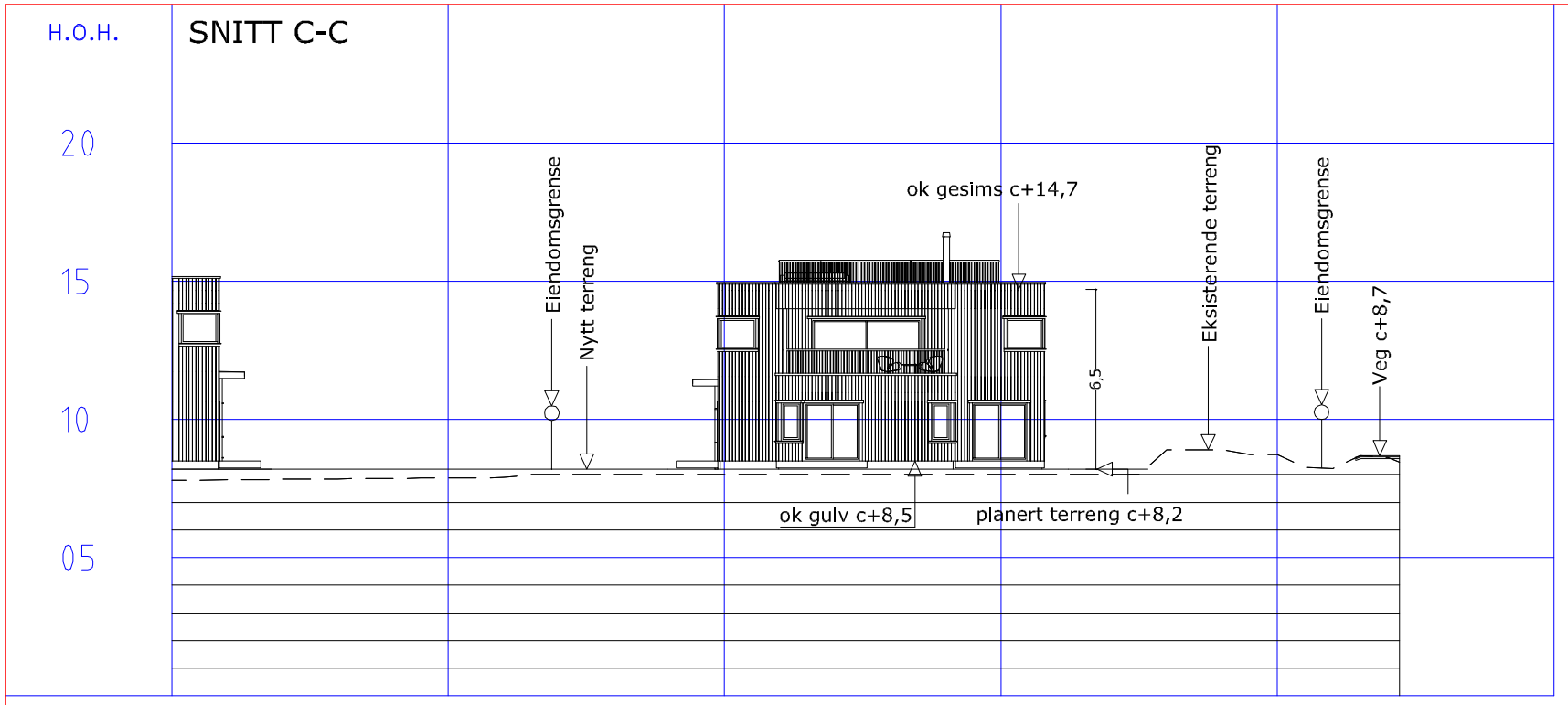
Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

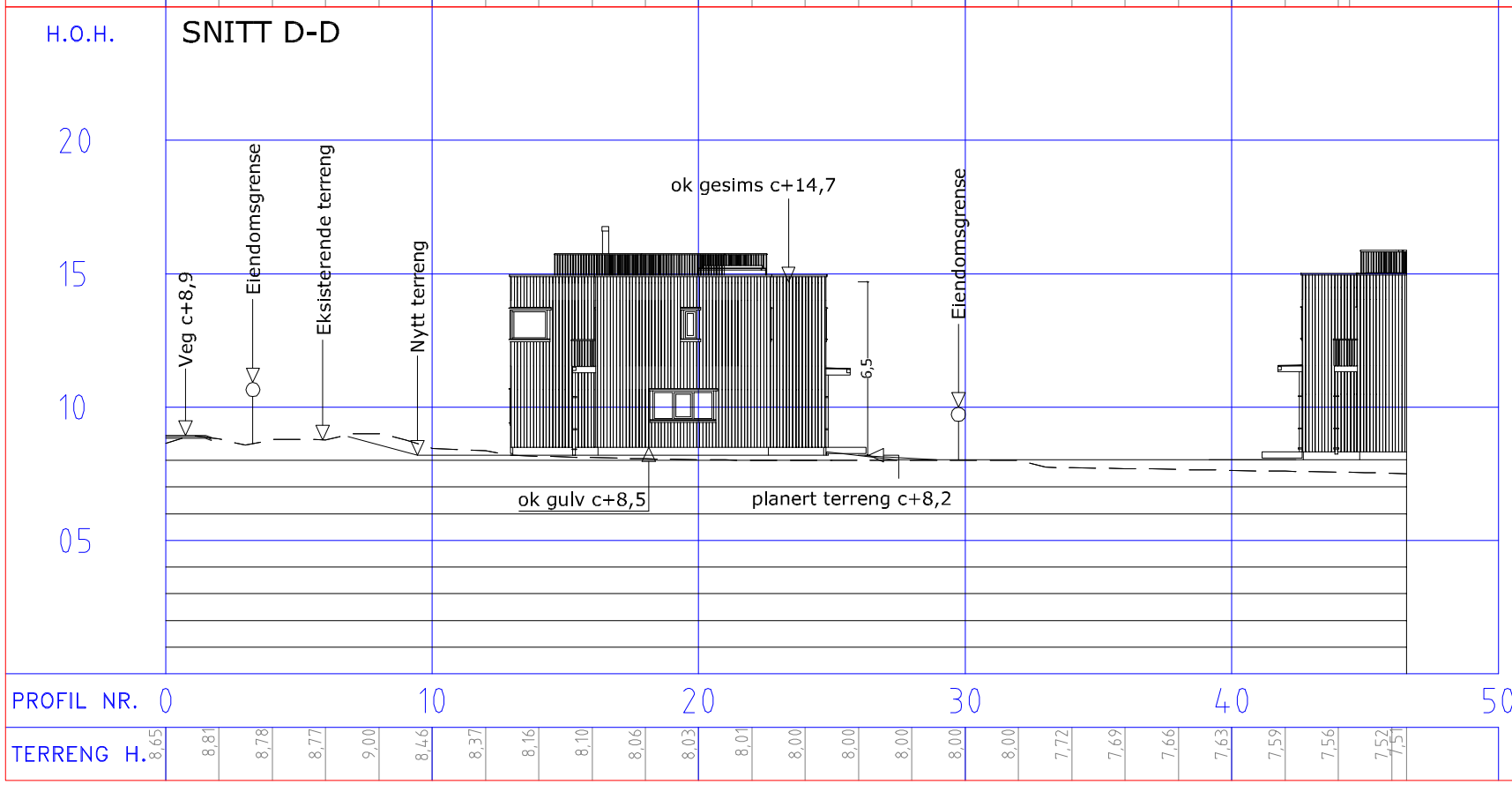
Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

SNITT C-C



SNITT D-D



RevA-byttet alle fasader-mil-181022

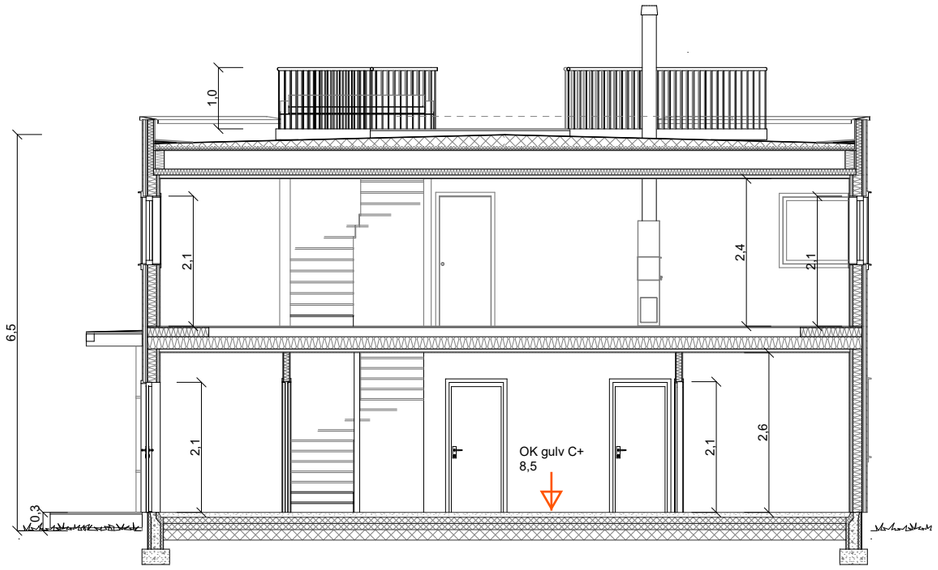
Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH
		MG ARKITEKTER	MG Arkitekter AS	Dato:	20.04.22
Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Prosjektert for:		Dato:	21.04.22
Byggeplass:	Margretes veg	NORDBOHUS	Nordbohus Asker og Bærum AS	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 1958			Tegningsnr:	004
				Målestokk:	1:250 (A3)

Anmerkninger:

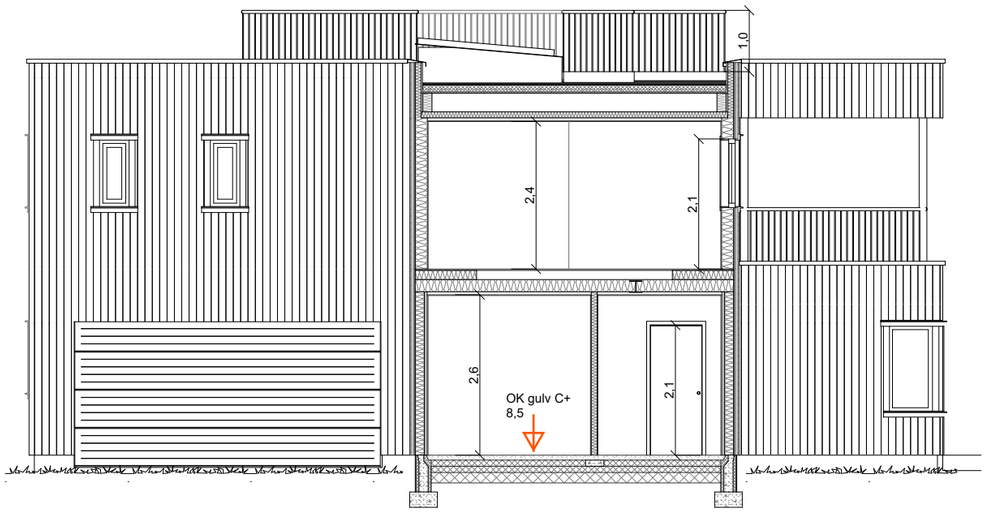
Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

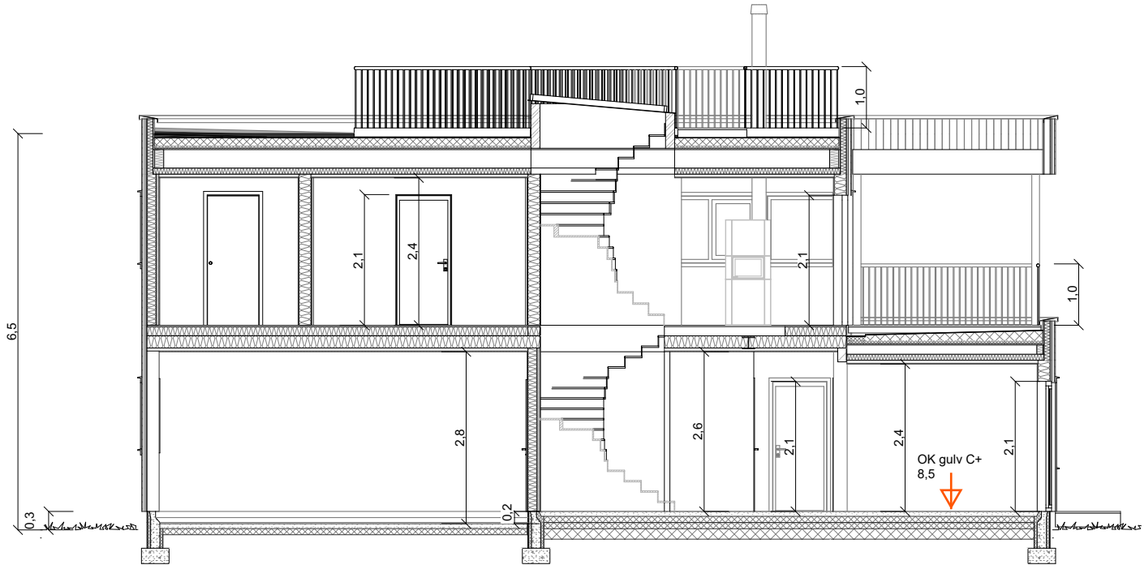
Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961



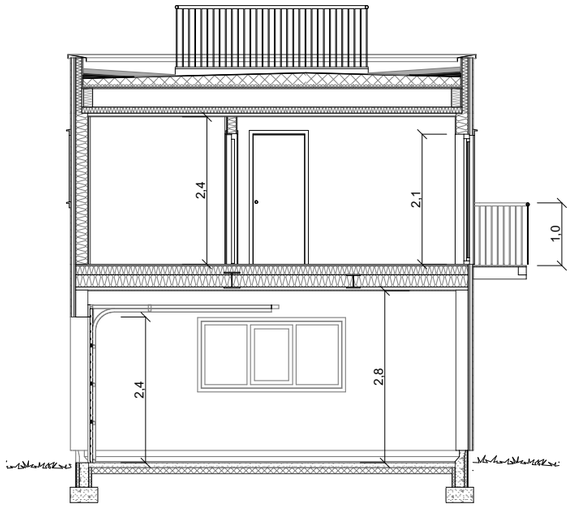
1:100 Snitt A



1:100 Snitt C



1:100 Snitt B



1:100 Snitt D

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D	06	Endret høyder og fallplaner	18.10.22	TRM	
C	C	Endret størrelse på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	B	Speilvendt garasje	06.04.22	MAB	GUB
A	A	Speilvendt	17.02.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Jan Anders Volckmar
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: **MAB**
Dak. dato: **02.02.22**

Kommune: **Asker**
Gnr./Bnr./Festenr.: **40/1958**
Kontr.: **GUB**
Kontr. dato: **06.04.22**

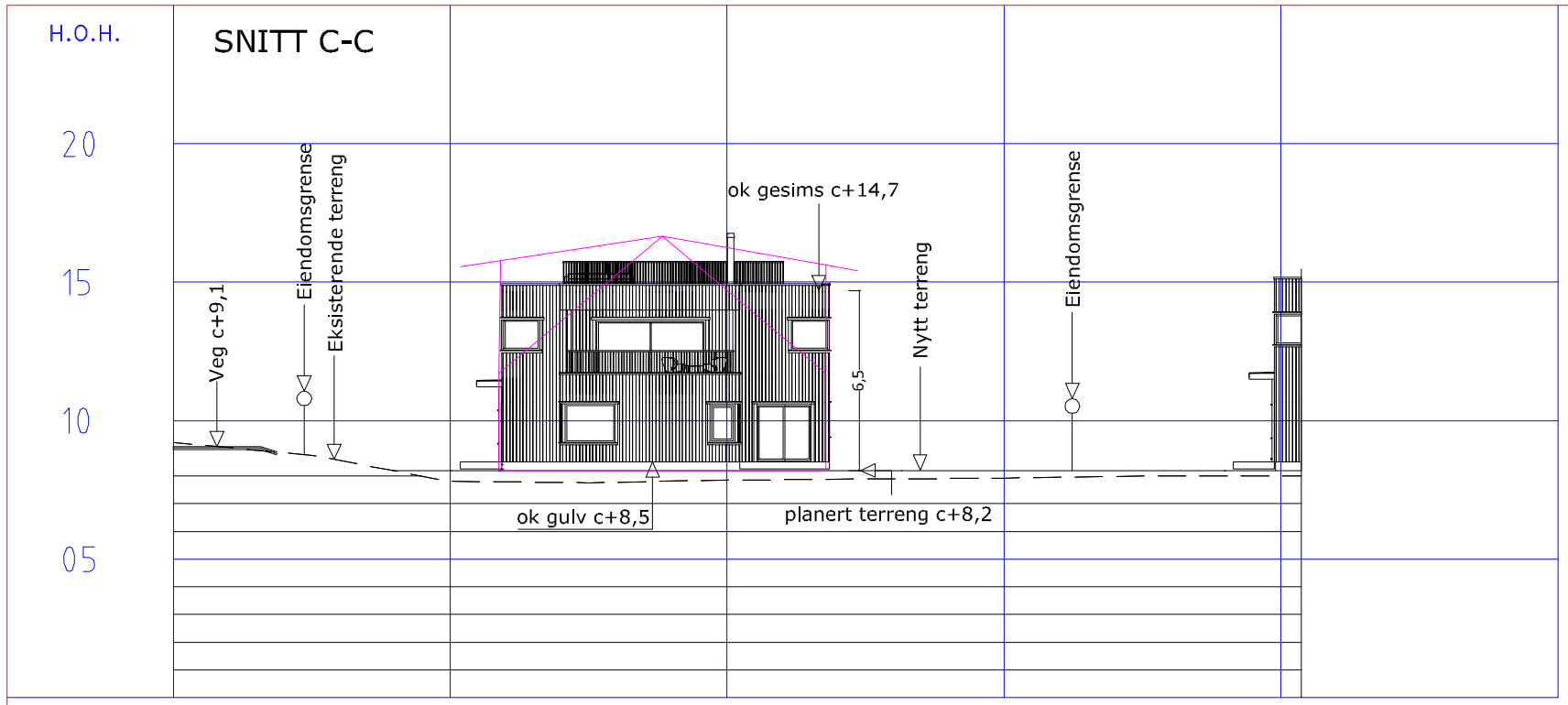
Hustype: **Spesial**
Rev. ID. **D**
Rev. dato:

Arkivnr.: **20211332**
Tegningsnr.: **B30-1**
Ark: **A3**
Målestokk **1:100**

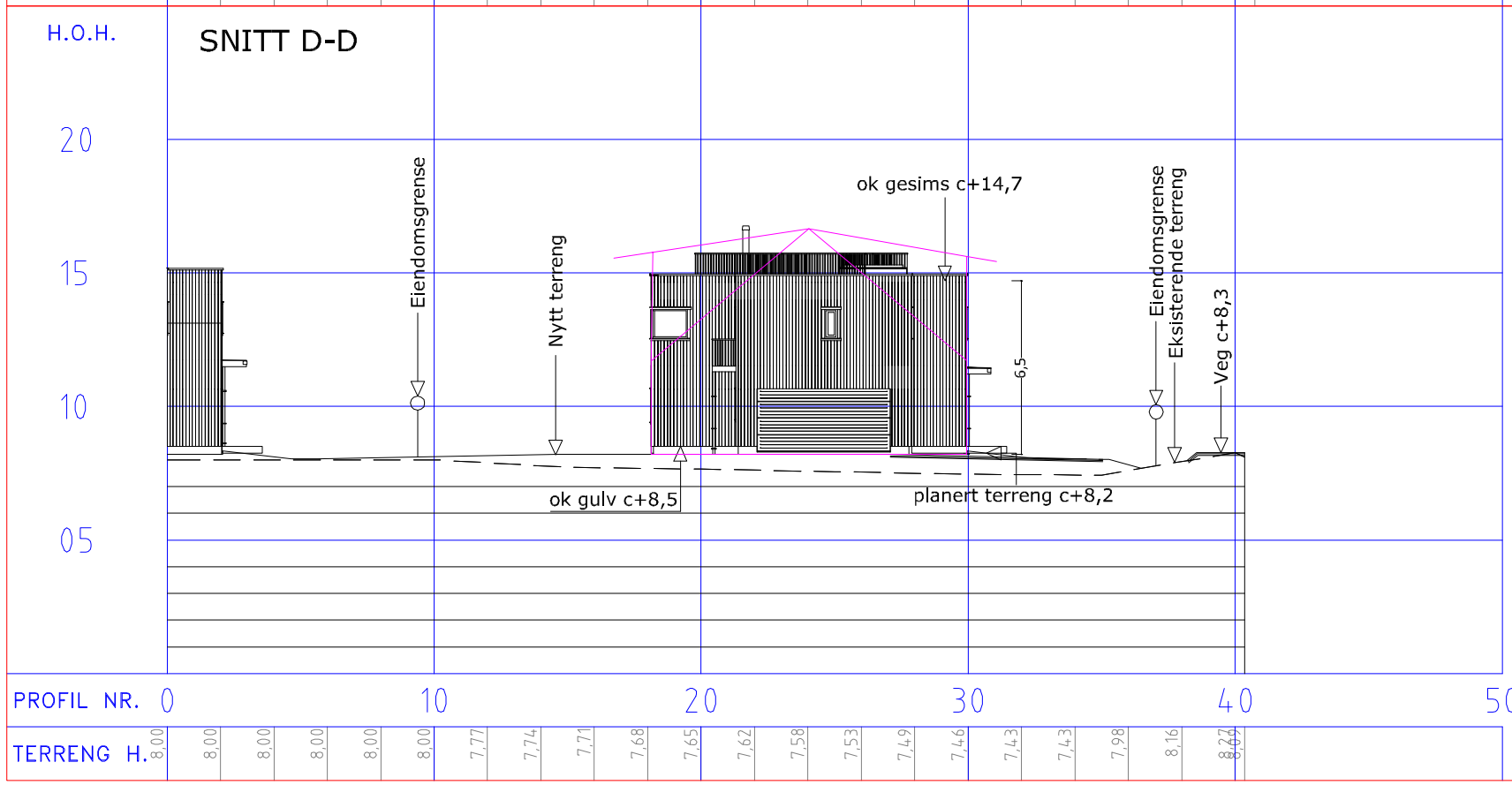
Type tegning:
Snitt A, B, C og D

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

SNITT C-C



SNITT D-D



RevA-byttet ut alle fasader-mil-161022

Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH	
		MESTERGRUPPEN ARKITEKTER	MG Arkitekter AS	Dato: 12.04.22	Dato:	12.04.22
Byggherre:	May-Britt Sæter	Prosjektert for:			Arkivnr:	20211333
Byggeplass:	Margretes vei 6	NORDBOHUS	Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	004
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 433				Målestokk:	1:250 (A3)

Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Gn/bnr 40/1958 Margretes Vei 6 – Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering

1. Innledning

Viser til varsel om avslag og anmodning om omprosjektering i sak 22/2220.
Brev datert 16. september 2022.09.21

Det er urimelig å be om at boligen prosjekteres innenfor bestemmelsene for gesimshøyde. Når Asker kommune har gitt et betydelig antall dispensasjon fra samme bestemmelse i nærområdet.

Men vi har tatt kommunens innspill til følge og omprosjektert boligen. Byggesaken vil fortsatt være avhengig av en dispensasjon. Men dispensasjonen blir betydelig mindre. Boligen er senket maksimalt av det som er mulig innenfor rammene av TEK 17. Vi har med det redusert volumet på boligen betraktelig.

Vi vil være samarbeidsvillige og ønsker med det å få en rask og smidig behandling av byggesaken.

Som den videre redegjørelsen vil vise, så er Asker kommune sin foreløpige konklusjon feil i denne saken, og vilkårene i PBL § 19.2 er oppfylt.

2. Plangrunnlag

Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005. Regulerings bestemmelser § 3.4 beskriver rammer for høyder på ny bebyggelse i reguleringsområdet *frittliggende boliger*: *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

3. Kommunens avslagsvedtak er for dårlig begrunnet

Kommunen har i varslet vist til at hensynene bak bestemmelsen er *«en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.»*

Kommunen skriver videre at *«Etter en foreløpig vurdering av søknaden kan ikke vi ikke se at de hensyn reguleringen er ment å ivareta ikke settes til side, og ser derfor ikke at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.»*

Vi anser varslet som mangelfullt og kan ikke se at kommunen har foretatt en konkret vurdering av saken som sådan og den presedensvirkningen tidligere dispensasjoner i nærområdet har fått.

4. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt

4.1. Kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det kan også settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For ordens skyld presiseres det at ordlyden «*vesentlig*» indikerer at det skal mye til før hensynene anes som tilsidesatt. Ved en naturlig språklig forståelse kan begrepsbruken illustreres med at «en personbil er vesentlig mye større enn en lekebil».

Dersom vi trekker en parallell til annen lovgivning, er «vesentlig» et alminnelig begrep. Se for eksempel avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen slår fast at en boligkjøper ikke kan gjøre gjeldende sitt krav mot selger med mindre boligen er i «vesentlig» dårligere stand.

Terskelen for at noe er «vesentlig» ligge derfor høyt og det gjelder selvfølgelig også for pbl. § 19-2.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir også støtte for dette synspunktet. Det vises til at byggesaksdelen i loven skal være en "ja-lov". Det er altså en uttrykt lovgivervilje at dersom de rettslige vilkårene for å gjennomføre et tiltak er oppfylt, så skal bygningsmyndighetene gi tillatelse.

4.2. Dispensasjonsvurderingen – Gesimshøyde

4.2.1. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2

Blir hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4 vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen er en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.

Et avslagsvedtak forutsetter at tiltaket er i direkte strid med hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4.

Kommunen har i varslet lagt avgjørende vekt på at hensynet reguleringen er ment å ivareta settes til side.

Asker Kommune har gitt 10 dispensasjoner fra samme bestemmelse på gesimshøyde og 8 dispensasjoner på BYA innenfor reguleringsplanen.

Et flertall av gjenboere og øvrige eiendommer under samme reguleringsplan har fått dispensasjon på gesims, BYA eller begge deler:

- Gn/bnr 40/431 (gesims) gjenboer mot øst,
- Gn/bnr 40/1881 (gesims og BYA) gjenboer mot nord,
- Gn/bnr 40/506 (gesims og BYA) ligger på skrå mot nord.
- Gn/bnr – 40/1892 BYA
- Gn/bnr – 40/1890 Gesims på 8,5m mot tillatt 6m
- Gn/bnr – 40/574 BYA

- Gn/bnr – 40/1848 Gesims og BYA
- Gn/bnr – 40/532 Gesims
- Gn/bnr – 40/107 BYA
- Gn/bnr – 40/158 BYA
- Gn/bnr – 40/436 Gesims, BYA og oppløft
- Gn/bnr – 40/1361 BYA
- Gn/bnr – 15/877 Gesims
- Gn/bnr – 40/431 Gesims
- Gn/bnr – 40/1403 Gesims
- Gn/bnr – 16/1317 Gesims
- Gn/bnr – 40/506 BYA
- Gn/bnr – 40/162 BYA
- Gn/bnr – 40/1855 Gesims

Reguleringsplanens bestemmelse 3.4 har ingen som helst faglig tyngde som et styringsverktøy lengre.

Reguleringsplanen har ikke blitt fulgt av kommunen, og utviklingen av området har blitt skadet ift. planer. Overstigelse av gesimshøyde og BYA er så utbredt i dette området at det ikke lenger kan sies å være i strid med hensynet til å ivareta en volumbegrensning av bebyggelsen slik den er bygd ut i dag.

Eksiterende boliger i området har et større volum enn omsøkt bolig, og det reguleringsplanen i utgangspunktet åpner for.

Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse med tanke på volum eller utforming.

Når det gjelder differansen mellom tillatt og omsøkt volum, er den i en dispensasjonsvurdering kun ment som en målestokk for å se hen til om hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Således kan en mindre differanse et sted medføre en vesentlig tilsidesettelse, mens en høyere differanse et annet sted ikke vil gjøre det. Det skal gjøres en konkret vurdering av tiltaket holdt opp mot de bakenforliggende hensynene som nevnt. Her er det mange forhold som spiller inn og som også kommer på spissen i den foreliggende sak.

For det første vil ikke eiendommen fremstå som mer bebygd en området for øvrig. Omsøkt tiltak vil ikke bryte med den enhetlige utbyggingen av området. Tiltaket er ellers godt tilpasset terrenget og gjenspeiler den øvrige boligstrukturen, herunder den arkitektoniske utformingen.

Eiendommen grenser til et åpent friområde, dette har helt klart en positiv påvirkning i forhold til hensynene ved volumbegrensning. Slik det er regulert i dag, og med tanke på at området ellers anses som ferdig utbygd i kommunen, kan denne fordelen legges til grunn for overskuelig fremtid.

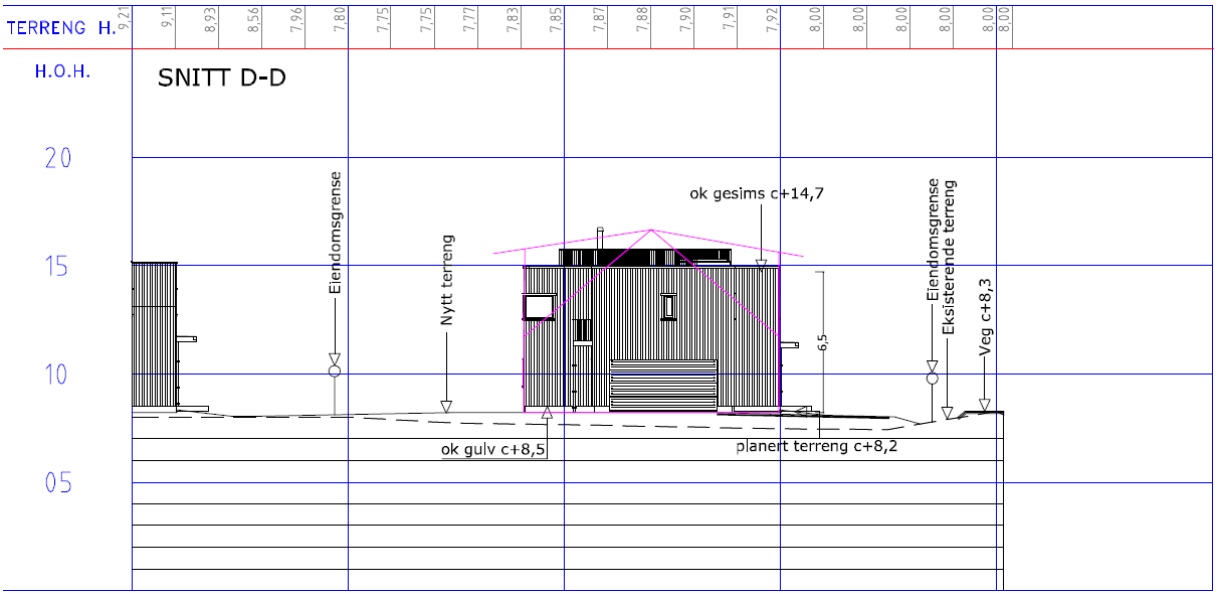
Kommunen mener at omsøkt bolig vil medføre økt volum i høyden, i motsetning til om man hadde holdt seg innenfor reguleringsbestemmelsene.

Kommunen har begrunnet varsel om avslag med følgende, *«Omsøkte tiltak er imidlertid 2 etasjer, med 1. og 2. etasje tilnærmet likt areal (2. etg. utgjør ca. 83% av 1. etasje, resterende 17% er terrasse). Dette medfører økt bygningsvolum i høyden, i tillegg takterrasse som følger av bygningsvolumet (takterrasse regnes ikke som økning av gesimshøyden).»*

Dette er helt feil. En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig.
Det skal også nevnes at det er gitt flere dispensasjoner på størrelsen av oppløftene. Ref gn/bnr 40/506.

Med dette i minne så er det helt riktig som vi redegjør for i dispensasjonssøknaden.
«Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."

For ordens skyld har vi skissert opp boligens volum hvis man forholder seg til bestemmelse i reguleringsplanen. Som tegninger under viser vil volumet på boligen bli betydelig større enn omsøkt.



4.2.2. Konklusjon

Konklusjonen er at hensynene bak regulerings bestemmelse § 3.4 for gesimshøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

På bakgrunn av ovenfor nevnte er vi uenig med kommunes vurderinger i varslet.

På vegne av tiltakshaverne har vi redegjort for at kommunen tar feil. Hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

I motsetning til kommunen har denne side foretatt en konkret totalvurdering av spørsmålet. Det er også blitt dokumentert at dispensasjon på gesimshøyde og BYA er vanlig praksis innenfor det samme planområdet.

Bestemmelsens første vilkår er oppfylt.

4.2.3. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2

Vi anser det først og fremst som kritikkverdig at kommunen ikke har tatt hensyn til områdets faktiske bebyggelse og tidligere gitte dispensasjoner. At kommune forventer at vi som eneste søker skal forholde oss til reguleringsplanens høydebestemmelse er helt uforståelig. Kommunen vet meget godt at tidligere dispensasjoner har en presedens virking i området.

Slik vi ser det finnes det flere klare fordeler som tilsier at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Det er på boligen valgt et flatt tak, noe som vil harmonere meget godt med bebyggelsen i nærområdet.

Boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.

Eiendommen grenser til et åpent friområde, dette har helt klart en positiv påvirkning i forhold til hensynene ved volumbegrensning. Slik det er regulert i dag, og med tanke på at området ellers anses som ferdig utbygd i kommunen, kan denne fordelen legges til grunn for overskuelig fremtid.

Vi kan ikke se at det finnes noen ulemper som tilsier noe annet. Det har heller ikke kommet noen protester fra naboene som er nabovarslet.

4.2.4. Konklusjon

Konklusjonen er at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Det finnes ingen klare ulemper mot å godkjenne tiltaket. Kommunen har heller ikke selv klart å vise til noen ulemper i sitt avslagsvedtak. Reguleringsplanen har ingen faglig tyngde som et styringsverktøy på volumbegrensning. Det gir da liten mening å gi et avslag i denne saken.

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

5. Avsluttende merknader og hovedkonklusjon

Det er i dette brevet redegjort for at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ønsker imidlertid å være samarbeidsvillige i denne saken. Vi har omprosjektert boligen slik at gesimshøyden blir 6,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Vi har med det senket boligen 40cm noe som reduserer total volumet på boligen betraktelig.

Vi ber kommunen om en rask behandling basert på omprosjekterte tegninger å omgjøre varslet til en tillatelse.

Vedlegg:

Dispensasjoner:

- Vedtak Gn/bnr 40/431 (gesims) gjenboer mot øst,
- Vedtak Gn/bnr 40/1881 (gesims og BYA) gjenboer mot nord,
- Vedtak Gn/bnr 40/506 (gesims og BYA) ligger på skrå mot nord.
- Vedtak Gn/bnr – 40/1892 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1890 Gesims på 8,5m mot tillatt 6m

- Vedtak Gn/bnr – 40/574 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1848 Gesims og BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/532 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/107 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/158 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/436 Gesims, BYA og oppløft
- Vedtak Gn/bnr – 40/1361 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 15/877 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/431 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/1403 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 16/1317 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/506 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/162 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1855 Gesims

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S18/12682	GBNR 40/1892 L337/19	07.01.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/12682

Delegasjonssak: 19/11

40/1892 - Godkjente dispensasjoner og tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg bolig med sekundærleilighet
Sigridsvei 5 Tiltakshaver: M3 boliger 2 AS

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 10.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 20.12.2018, 27.12.2018 og 2.1.2019. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert møneretning. Boligen kan oppføres med gavlvegg mot Sigrids vei.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplan 90 C § 3.1 for overskridelse av BYA. Eiendommen kan ha et BYA på 17,56 %.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Det presiseres at det ikke er tillatt å gjøre endringer i u.etasjen, slik at det oppstår flere boenheter, for eksempel ved å installere kjøkken. Dette vil være i strid med kommuneplanen for antall boenheter.

Der presiseres at rom i u.etasje på 6,7 m^2 og 2,7 m^2 som har himlinghøyde 1,89 m, ikke kan være høyere enn dette. Dersom rommene er høyere enn 1,89 m vil det innebære at maksimumsstørrelsen for sekundær boenhet overskrides, jfr. pkt. 20.3 i kommuneplanens bestemmelser.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Saken gjelder oppføring av enebolig med integrert sekundærenhet og garasje. Eneboligen er i 2 etasjer + loftsetasje. Takvinkelen er 40 grader med gavl mot Sigrids vei.

Det er oppløft i fasaden mot vest og øst. Begge oppløftene er mindre enn 1/3 av fasadens lengde.

Sekundærenheten er i en etasje ved eneboligens langvegg mot vest. Enheten ligger delvis nedgravd i terreng mot nord. Samlet BRA for leiligheten er 80 m2. Det er søkt om dispensasjon for regulert møneretning og tillatt utnyttelsesgrad.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	215,1 m1 (tilsvarer 17,56 %)
BRA 1. etasje	186,8 m2
BRA 2. etasje	92,2 m2
BRA loft	69,8 m2
BRA tilsammen	348,8 m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Opprinnelig nabomerknad er trukket. Bekreftelse på trekking av nabomerknadene ble mottatt skriftlig 2.1.2019. Etter dette er det ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Når det gjelder planløsningen, så bemerker Rådmannen at det ikke kan settes inn kjøkken i deler av u.etasje som tilhører hovedboenheten. Dersom det settes inn kjøkken, vil deler av u.etasje som tilhører hovedboenheten anses som en selvstendig boenhet etter kommuneplanen. Det er kun tillatt med 2 boenheter på eiendommen (en hovedboenhet og en sekundærboenhet). Dette er presisert i selve vedtaket og satt som en forutsetning for tillatelsen.

Søker har i mail av 20.12.2018 redegjort at deler av u.etasje ikke er adskilt hverken lyd- eller brannmessig som egen boenhet og at den er tenkt som et større rom som kan brukes som et stort og litt adskilt soverom for en i husholdningen eller som egen stue/hobbyrom. Søker opplyser også at det ikke er lagt til rette for kjøkken hverken mht ventilasjon eller avløp.

Når det gjelder bod på 6,7 m2 og teknisk rom på 2,7 m2 i u.etasje som har himlingshøyde 1,89m, bemerker Rådmannen at disse rommene ikke kan ha noen høyere himling enn dette. Dersom rommene får en høyere himling så skal dette regnes som bruksareal og vil da være i strid med kommuneplanens bestemmelse om størrelse på sekundærboenhet. Dette er presisert i selve vedtaket og satt som en forutsetning for tillatelsen.

Det er sendt inn snittegninger 27.12.2018 som viser at dette rommet vil ha en himling på maks 1,89 m.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert møneretning og tillatt utnyttelsesgrad, og en dispensasjon forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningsloven § 19-2.

Generelt om dispensasjon
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan - og bygningsloven § 19 - 2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Dispensasjon for regulert møneretning

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Tiltakets plassering forholder seg til både nærområdets bebyggelsesstruktur og topografien på tomten.
- Eiendommen ligger mellom fire bebygde områder der bygninger følger forskjellige møneretninger. Nærområdet har ikke en enhetlig eller tydelig bebyggelsesstruktur når det gjelder retning på bygninger. Det er også bygget flere boliger med flate tak som ikke forholder seg til møneretning i angitt plan.
- Tomten er smal og det er da naturlig at lengderetningen på huset er i sør/nord- retning på tvers av kotene. Tomten er også jevnt bratt og det er derfor mer hensiktsmessig at det er kortfasaden som vender inn mot terrenget. I tillegg vil dette grepet gi en ledig dynamikk med volumer i tråd med omkringliggende bebyggelse.
- Å la lengderetningen på huset være på tvers av kotene på omsøkte tomt er det som gir best utnyttelse av tomten mht å skape gode utearealer for boligen. Hadde man valgt en lengderetning øst- vest ville utearealene som lå i skrånende terreng på nordsiden av husene blitt større og mindre anvendelig.
- Bestemmelsen om møneretning er uklar og dette indikerer at regulert møneretning ikke har noe strekt vern og at det ikke bør ha stor betydning i dispensasjonsvurderingen. Dette kommer frem både av bestemmelsen, som sier at «bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse», og praksisen i området.
- Valgt møneretning på hovedenheten tilpasser seg fallet i landskapet. Dette er gjort for å oppnå gode private uteoppholdsarealer og mest mulig utsikt, men også for å åpne opp for landskapsdraget mellom Høyfjellsåsen og Sigrids vei. Dette gir dessuten mindre konsekvenser for følelsen av åpenhet og utsikt for de bakenforliggende boligene i Høyfjellsåsen. I tillegg vil dette grepet gi en ledig dynamikk med volumer i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Vurdering av om hensynene bak den regulerte møneretningen blir vesentlig tilsidesatt

Reguleringsplankartet angir at boligene skal ha møne som ligger øst-vestlig retning- parallelt med Sigrids vei.

Omsøkte hovedboenhet har møne som er orientert ortogonalt i forhold til denne retningen. Hovedboenheten fremstår med gavlveggene mot veien, det vil si med en annen struktur og plassering enn det som reguleringen legger opp til.

Hensynene bak en regulert møneretning i denne planen er først og fremst å ha en møneretning som følger topografien og terrengkotene på hver enkelt tomt i planområdet. Den regulerte byggegrensen skal også sikre at det er en viss ensartethet i området når det gjelder husets tak.

Det er ingen enhetlig struktur i området når det gjelder retning og plassering av boligene. Det er også flere boliger i området som har flate tak som da ikke har møneretning i samme forstand som et saltakshus.

Tomten er smal og det er da mer naturlig at lengderetningen på boligen er i sør/nord-retning på tvers av kotene. Tomten er også jevnt bratt og det er derfor mer hensiktsmessig at det er kortfasaden som vender inn mot terrenget. Omsøkte møneretning tilpasser seg fallet i terrenget.

Etter en konkret vurdering har Rådmannen kommet til at hensynene bak regulert møneretning ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Ulempene med en dispensasjon er at boligens møneretning avviker fra det som var ønsket i reguleringsplanen.

Fordelene med en dispensasjon er at omsøkte løsning med valgt møneretning fører til mer åpenhet mellom boligen og felles lekeareal vest for tomten. Løsningen fører også til bedre private utearealer, som vil få mer sol ved valgte løsning. Valgte løsning gir også mer åpenhet og luft mellom bebyggelsen og dette gir minst tap av utsikt og sol for naboene. Det er kun hoveddelen (en liten del) som har en annen møneretning enn det reguleringsplanen forutsetter.

Rådmannen har derfor kommet til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

<u>2.Dispensasjon for tillatt utnyttelsesgrad</u>
Tiltaket får en utnyttelsesgrad på 17,56 % BYA. Reguleringsplanen tillater BYA på 16 % av tomtas nettoareal.

Søkers begrunnelse:

- Overskridelsen av BYA forårsakes av bygningsmasse i innskutt terreng og vil ikke føre til noe opplevd økt utnyttelse på eiendommen.

- Et større fotavtrykk enn tillatt er valgt nettopp for å unngå stor volummessig utnyttelse av eiendommen slik at man oppnår en luftighet og legger til rette for større og bedre uteoppholdsarealer enn det ellers ville vært mulig.

- Det store fotavtrykket med mye bygningsmasse innskutt i terreng er valgt for å redusere behovet for å utnytte arealet i høyden og gjennom dette skape mest og best mulig uteoppholdsarealer som kan fungere adskilt for de to boenhetene. Disse vil bli bebodd av ulike familier med et åpenbart behov for privatisering og adskillelse. Som vist i arealregnskap er det bare valgt full utnyttelse i høyde på 8,57 % av eiendommens areal (hovedboligen). Øvrige deler er kun i èn etasje. Den delen av sekundærboligen som stikker over terreng på alle fire sider og blir synlig som en 1,2 m høy vegg fra nord utgjør 2,3 %. Det øvrige arealet vil fra nord overhodet ikke oppleves som bygningsmasse, men som terreng.

- Prosjektet er nennsomt i terrenget og for omgivelsene. En utnyttelse i full høyde for tillatt BYA «over bakken» ville hatt en voldsommere effekt på omgivelsene og skapt en barriere for grøntdraget som dannes av furuskogen mellom Høyfjellsåsen og Sigrids vei. Valgt løsning vil, spesielt for naboene i Høyfjellsåsen, bidra til å opprettholde utsikt og åpenhet. En full utnyttelse i høyde ville samtidig gjort store deler av tomtens uteareal mindre brukbare enn det er i foreslått løsning.

- Hovedvolumet er redusert i omfang i forhold til tidligere søknad med 8,4 m2 ved at husets lengde er redusert med ca. 1 meter.

- Beregningsmetoden for BYA under terreng er ikke veldig tydelig spesifisert i NS3946 og hvor grensen for hva som skal medregnes bakover i terrenget i dette prosjektet er ikke entydig. For opplevelsen av bygningsmassen spiller det liten rolle hvor langt bakover bygningsmassen strekker seg da denne delen vil oppleves som under terreng.

- Intensjonen for overskridelsen er paradoksalt nok å sørge for at prosjektet fremstår som nett og "luftig" og på den måten imøtekommer intensjonen i reguleringsbestemmelsene om et moderat småhuspreget tiltak. Fordelene ved å gi dispensasjon er således større enn ulempene

Vurdering av om hensynene bak tillatt utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt BYA er å sikre luft og lys mellom bebyggelsen, samt å sikre at det er nok utearealer.

I dette tilfellet vil overskridelsen av BYA for det meste være «under bakken»/ikke synlig. Det vil være utearealer oppå de arealene som er «under bakken», slik at overskridelsen ikke vil føre til at det blir tap av utearealer. Store deler av fotavtrykket vil kun være i 1 etasje (underetasje), slik at det fortsatt vil være luft og lys mellom bebyggelsen.

Rådmannen har derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming

Vurdering av fordeler og ulemper
Ulempene med en dispensasjon er at utnyttelsesgraden på eiendommen blir høyere enn det som er tillatt etter reguleringsplanen. Imidlertid så er overskridelsen «under bakken» og vil ikke bli synlig. Ved å ha mer BYA «under bakken, vil de få mer bruksareal uten å bygge opp i høyden. På denne måten vil boligen bli mindre voluminøs for naboer. BYA under bakken åpner også for et flatt terreng oppå som kan brukes til uteoppholdsareal. Dette utearealet vil være av god kvalitet.

Rådmannen har derfor kommet til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/12682. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M= 2200,-

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 – Dispensasjon 2 stk	4 M	8800,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 201 – 400 m^2	20M	44000,00
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	4400,00
Totalt gebyr å betale		**57200,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Anne Lise Iversen
Jurist/byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
CRUX ARKITEKTUR AS, Wilses gate 6, 0178 OSLO

Kopi:
M3 BOLIGER 2 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FSORENSE S21/4065	GBNR 40/1890 L1637/22	18.01.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4065

Delegasjonssak: 22/137

40/1890 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet
Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 29.09.2021, og revidert dokumentasjon mottatt 23.11.2021 og 30.12.2021. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4, for gesimshøyde på 8,5 meter mot tillatt 6 meter på husets nedside.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
3. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
4. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med integrert sekundær boenhet og garasje under terreng. Det skal etableres en støttemur med maks høyde på 1,4 meter på nedre del av eiendommen og en oppfylling mot husets sørfasade. Ved etablering av støttemur begrenses oppfyllingen noe, og en får slik brukbare utearealer på 3 ulike nivåer på eiendommen. Tomten er sterkt skrånede og boligen vil derfor få en gesimshøyde på 8,5 meter målt til eksisterende terreng. Det er søkt om dispensasjon fra gesimshøyde bestemmelsene i reguleringsplan.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	225,7m^2
BRA kjeller	191,3m^2
BRA U. etasje	233,7m^2 (hvorav sekundær boenhet utgjør 33,3m^2)
BRA 1. etasje	174,5m^2
BRA total	599,5m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos VOV. De uttaler at før IG blir gitt skal søknad om sanitærmelding være godkjent.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Boligen er godt tilpasset eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Tomten er sterkt skrånede noe som medfører en gesimshøyde på 8,5 meter på husets sørøstlige hjørne, målt til eksisterende terreng. Sekundær boenhet etableres i henhold til kommuneplanen og utgjør 33,3m^2. BYA og MUA er i henhold til bestemmelsene. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 3.4, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>

Søker begrunner søknaden med følgende:
Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og være godt tilpasset nabobebyggelsen. Naboeiendommen i vest har en betydelig større høyde, hvor mønet på høyeste del ligger 3,8 meter over ny boligs gesims. Eiendommen i øst ligger noe lavere, men her er også terrenget og veien i bakkant på et lavere nivå, da Høyfjellåsen stiger slakt mot vest. Støttemur og oppfylling i begrenset omfang på boligens sørlige del vil medføre at høydeopplevelsen av ny bolig tilpasser seg nabobebyggelsen og ivaretar eksisterende bygningsmiljø. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes.

Hensynene bak maks tillatt gesimshøyde
Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten er sterkt skrånede og det er derfor ikke mulig å holde seg innenfor maks tillatt gesimshøyde på boligens nedside mot sørøst. Støttemur og oppfylling på boligens sørlige del medfører at høydeopplevelsen tilpasser seg nabobebyggelsen. Om det måles til overkant av oppfyllingen vil gesimshøyden være i henhold til bestemmelsene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.

Ulempene kan være at reguleringsplanens bestemmelser fravikes, men boligen ivaretar likevel eksisterende bygningsmiljø og er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ut fra overnevnte konkluderes det med at hensynene bak bestemmelsen ikke anses som vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4065. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Frode Sørensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Crux Arkitektur AS, Tromsøgata 5B, 0565 OSLO

Kopi:
Andrew Leng Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA
Hilde Jorunn Borge Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA

Asker kommune

Even Magnus Moholdt
Otto Blehrs vei 5 C

1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S**17/17615**	**GBNR 40/574** L**11216/19**	**12.02.2019**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**17/17615**.

Delegasjonssak: 18**/**170

40/574 Dispensasjon og tillatelse - Riving og nybygg garasje
Otto Blehrs vei 5 C Tiltakshaver: Even Magnus Moholdt

Vi viser til søknad om nybygg garasje mottatt 03.11.2017 og revidert dokumentasjon mottatt 25.11.2017. Saken var komplett til behandling 25.11.2017.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes dispensasjon fra § 3.1 i reg. plan 90c vedr. tillatt utnyttelsesgrad (tillatt 16 % BYA mot omsøkt 18,9 % BYA).

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Rivingsavfallet skal deponeres/håndteres på en forsvarlig måte, jfr. plan- og bygningslovens § 29-8.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om riving av en eksisterende garasje på ca. 25 m2 og om nybygg frittliggende garasje på ca. 41 m2. Garasjen er allerede oppført på samme plass som den gamle garasjen. Området utenfor boliger hvor nye garasjen er plassert er trangt. Garasjen er plassert ca. 5 meter fra formålsgrensen og søker gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å bruke veiareal som snuplass.

Tiltakshaver og nabo mot sør benytter samme avkjørsel.

Kommunen har tidligere oppfordret tiltakshaver om å redusere garasjeareal til 36 m2 da parkeringsnormen for Asker Kommune krever kun at 2 plasser pr.

hovedbruksenhet skal være garasjeplasser. Garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m2 pr. plass.

Tiltakshaver har ikke tatt hensyn til den oppfordringen om endring av arealet. Dobbelgarasje ble bygget som først ønsket, og søker har sendt inn en søknad om dispensasjon fra tillatt BYA.

Planløsningen viser en dør mot trappenedgang som ikke er sikret mot fall. Det må monteres rekkverk for å kunne unngå eventuelle fall. Dette må vises på tegninger når dere søker om ferdigattest.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Eiendommen er regulert, og tiltaket er prosjektert etter reguleringsplanen 90 c vedtatt 18.01.2005. Nybygget plasseres innenfor regulert byggegrense, og tiltaket vil ikke berøre naboene. Prosjektert garasje er innenfor tillatt gesimshøyde, men er i strid med tillatt utnyttelsesgrad (BYA). Krav om estetikk og bygningsvolum er oppfylt.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Søker mener at det er et behov å bygge en garasje på 41 m2 (5,6 m bredde og 7,4 m lengde). Han hevder at den modellen er den smaleste type dobbeltgarasje fra Igland-garasjen. De vil utvide garasjen mot veien for å bygge en bod. Størrelsen på garasjen må kunne sies å være innenfor dagens standard.

Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Det ønskes en dobbelgarasje på 41 m2. Tillatt utnyttelsesgrad overskrides med 2,9 % BYA. Overskytende areal beregnet i utnyttelsesgraden, men tiltaket er likevel innenfor regulert byggegrense. Mener at tomten utnyttet på best mulig måte. Garasjen plasseres som vist på karet, og er ikke dominerende i området. Det er flere eiendommer med tilsvarende tiltak når det gjelder plassering i forhold

til reguleringsplan. Oppføringen kan ikke sies å være et fremmedelement i området, og kommunens intensjon opprettholdes. Det skaper ikke sjenanse for naboene – og noen av dem allerede har gitt sine samtykker til tiltaket

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Ferdigattest gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. I tillegg skal:

- *Det må monteres rekkverk for å kunne unngå eventuelle fall. Dette må vises på tegninger før eller samtidig med søknad om ferdigattest.*

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **17**/**17615**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg 16-50 m^2	4M	8800
§ 2.4.2, disp.	2M	4400
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	2200
Totalt gebyr å betale		15400,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Even Magnus Moholdt, Otto Blehrs vei 5 C, 1397 NESØYA

Asker kommune

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6

4628 KRISTIANSAND S

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S15/5597	GBNR 40/1848 L28220/16	20.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5597.

Delegasjonssak: 16/362

40/1848 Godkjent dispensasjon og tillatelse til endring av enebolig, og tillatelse til garasje
Margretes vei 9 B Tiltakshaver: Karoline Bragstad og Lars E Ringnes

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig og søknad om tillatelse til garasje m.m. mottatt 30.3.2016. Revidert gjennomføringsplan er datert 29.3.2016. Saken var komplett til behandling 29.3.2016.

Endringssøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Endringene gjelder senkning av bolig for 0,5m og oppføring av garasje med takterrasse.

Søknaden for garasje godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 17% , for overskridelse av gesimshøyder for garasje, fra kommuneplanens bestemmelser §20.6 om inntrukket takterrasse, og fra Plan- og bygningsloven § 20.2 ang. plassering av boligen nærmere enn 4m fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om endring av to ansvarlige foretak, og om senkning av boligen for 0,5m. Samtidig søkes det om oppføring av garasje på BRA 36m2 med takterrasse, og en del av garasjetak på 2,9m2 som forbindes med huset.

Garasje er 6mx6m, men siden den er sammenføyd med boligen og det er en del av tak mellom garasjen og boligen, regnes BRA arealet også under taket.

Nabovarsel/merknad
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Rådmannens vurdering
Tiltaket har større utnyttelse (fra maks. tillatt 16% til 17%) , høyere gesimshøyder på garasjen, samt en takterrasse over hele garasjetaket. Siden garasjen er sammenføyd med boligen, og avstander er mindre enn 4m til eiendomsgrensene, forutsettes det dermed at det innvilges dispensasjoner.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bebygd areal/utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Ansvarlig søker skriver at *«utnyttelse på 16% er relativ streng utnyttelsesgrad, og spesielt når det i tillegg kreves dobbel garasje og biloppstillingsplass å 54m2».*

Kommunens vurdering
Kommunen minner om at det bare er garasjearealet som inngår i utnyttelsesgraden, og ikke biloppstillingsplasser. Uansett er kommunen enig i ansvarlig søkerens kommentarer. Det er gitt flere dispensasjoner på naboeiendommene som har samme plan, og vi kan ikke se at denne overskridelsen er så stor at tiltaket må avslås. Det er allerede gitt tillatelse til enebolig med fremtidig garasjen hvor utnyttelsen var på 16,7 %. Siden garasjen sammenbygges med boligen med et tak i mellom, økes utnyttelsen for 0,3 %.

Gesimshøyder
Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Ansvarlig søker skriver at « *Ettersom bestemmelsene også angir gesimshøyde på 3,5m for sidebygninger mener vi at tiltaket bør komme inn under sidebygninger ettersom tiltaket er sammenkoplet med boligen.»*

Kommunens vurdering
Garasjens innvendig høyde er på 2,4m, dog takets tykkelse, er på 0,4m som til sammen utgjør 2,8m. Siden åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen, og i denne saken blir rekkverk i trevirke, har vi konkludert at gesimshøyde skal måles til toppen av rekkverket som vil være 3,8m. Dette er i strid med bestemmelsene angitt i reguleringsbestemmelsene. Selv om reguleringsbestemmelser tillater maks. 2,5m gesimshøyde, og overskridelsen gjelde ikke hele bygget, men stortsett rekkverket, kan vi ikke se at overskridelsen er så stor, at tiltaket må avslås.

Takterrasser
Ansvarlig søker skriver:» *Kommuneplanens § 20.6 E stiller krav om tilbaketrukket takterrasse med 1,5m fra fasadelivet. Vi kan forstå at dette kravet skal ivareta diverse forhold i tettbebygde strøk med høye bygninger. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak hvor taket på garasjen må anses som en veranda med "normal" størrelse. En tilbaketrekking av rekkverk fra fasadelivet vil innskrenke takets funksjon som veranda betraktelig og vil i tillegg ikke fremstå som et fint byggverk.»*

Det er kommuneplanens bestemmelser for området B som gjelder ang. oppføring av takterrasser, hvor takterrassen skal være inntrukket 1,5m fra fasadeliv.

Takterrassen er opp på garasjes tak. Hvis rekkverket hadde blitt krevd trukket inn for 1,5m. ville det vært en «firkant» på størrelse 3mx3m midt på takterrassen, som vil kunne brukes som takterrasse. Samtidig vil det etter vår vurdering være noe rart utgang til takterrassen hvis rekkverket mot vest måtte trekkes inn for 1,5m. Takterrassen medfører ikke utsiktstap for noen. Vi har vektlagt at innsynsmulighetene mot naboene er veldig små og ubetydelige, enn hvis takterrassen hadde vært trukket tilbake, og det er god avstand til naboens eiendommer, samt at ingen av naboene har protestert. Det er imidlertid kommunens syn at ulempene ikke kan anses som betydelige.

Byggegrense/ avstand til eiendomsgrenser
Formålet med en byggegrense/avstand til eiendomsgrenser er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Hvis garasjen hadde vært frittstående, og plassert på samme sted som i omsøkt tiltak, ville ikke søknaden vært avhengig av dispensasjon for avstand mindre enn 4m til eiendomsgrensene. Det er bare et lite tak på 2,9m som forbinder huset med boligen som utløser dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 ang. avstandskravet. Det er åpent under denne delen av taket, og det synes heller ikke fra veien. Mest berørt nabo har samtykket, og de andre naboene ikke har kommet med innvendinger i tiltaket.

Garasjen som er sammenføyd med boligen slik som omsøkt, fordrer til noen formelle dispensasjoner. Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjoner fører til så store ulemper for å avslå tiltaket. Vi kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsene settes i stor grad til side.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **15/5597**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad - medgått tid	3	6180,-
§ 3.3, nybygg garasje 16-50 m2	4	8240,-
§ 7.1, situasjonskart	2	4120,-
§ 2.4, dispensasjoner 4 stk.	8	16480,-
§ 1.5, rimelighet -1 dispensasjon	-2	-4120,-
Totalt gebyr å betale	**15**	30900,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

BE-Con AS, Nils Fidjelandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S

Asker kommune

Moment Bolig AS
Kobbervikdalen 93 B

3036 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S15/3027	GBNR 40/532 L41121/15	11.06.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3027.

Delegasjonssak: 15/534

40/532 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - nybygg enebolig med garasje og sekundærleilighet Margretes vei 11 Tiltakshaver: Amin Parsa

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte byggearbeider, mottatt 12.02.2015, og vårt brev av 30.03.2015. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 16.04.2015. Det vises til vårt brev av 27.04.2015, og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.04.2015. Saken var komplett til behandling 28.04.2015.

Da søknaden fortsatt mangler dokumentasjon som har betydning for å kunne gi tillatelse, omgjøres søknaden og behandles som rammetillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4 for gesimshøyde på inntil 6,20 m for deler av husets fasade.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, for utsatt opparbeidelse av felles adkomstvei Margretes vei fra krysset Ottes vei/Margretes vei, frem til og langs eiendommen i henhold til reguleringsplan, jfr. vilkår punkt 1 i delingstillatelse av 31.01.2015. Deler av Margretes vei fra krysset mot Ottes vei, og frem til og langs eiendommen skal opparbeides før brukstillatelse for enebolig kan gis. Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse skal innsendes.

Søknad om ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Gjennomføringsplan er datert 11.02.2015.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt før brukstillatelse for enebolig kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
   Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse av deler av Margretes vei, fra krysset til Ottes vei frem til og langs eiendommen skal innsendes.
   Erklæring kan hentes ved kommunalteknisk avdeling, kontakt Einar Hoset eller Yngve Kristoffersen.
2. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Søknaden omfatter enebolig. Nybygg enebolig er planlagt oppført i 2 etasjer på 250 m2 bruksareal, inkludert sekundærleilighet på 47 m2 og garasje på 50 m2 i 1. etasje.

Enebolig er planlagt oppført før opparbeidelse av felles adkomstvei, som er i strid med plan- og bygningsloven og vilkårene i delingstillatelsen. Videre er eneboligen planlagt oppført med gesimshøyde på 6,20 m på deler av huset som medfører overskridelse av høydebestemmelsene. Forholdene utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Nabovarsel/merknad
Søknad og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til det planlagte tiltaket.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Det planlagte tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

<u>Midlertidig utsatt veiopparbeidelse :</u>

I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra vilkår punkt 1 i delingstillatelsen, vedrørende utsettelse av opparbeidelse for deler av Margretes vei, fra krysset mot Ottes vei og frem til og langs eiendommen.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at eksisterende vei er fullt brukbar men er litt smalere enn regulert standard. Han viser til at det skal bygges tre nye boliger i Margretes vei ila året og mener at det er en klar fordel at anleggstrafikken i byggestarten av disse boligene går over den gamle veien og ikke sliter på den nye kommunale veien som skal opparbeides. Videre opplyser han at det i starten av byggeprosessen vil kjøre mye tungtrafikk og maskiner på veien, men som vil avta etterhvert. De ønsker å starte å bygge før opparbeidelse av den nye veien for å spare denne for unødvendig slitasje.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

<u>Overskridelse av gesimshøyde:</u>
I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4, vedrørende gesimshøyde på 6,20 m for deler av husets fasade.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at han vanskelig kan forstå kommunens definisjoner av hellende terreng på tomta sett i sammenheng med husets nedside, og viser til referat fra forhåndskonferanse side 2; «*slik boligen er plassert kan man ikke regne med gesims fra "nedsiden", uten man må gå ut fra 3,5m. gesimshøyde.*» Han viser til tomtas høydeforskjell på nesten 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot Margretes vei, og etter deres syn er dette en hellende tomt. De vil likevel forholde seg til Kommunens anbefaling og søker om dispensasjon fra 3,5m gesimshøyde. Søker viser igjen til referat fra forhåndskonferansen der kommunen påpeker at, «*eiendommen er krevende da den har en kolle som ligger midt mellom byggegrensene, og vurderer ellers at tiltaket har en plassering og utforming som er godt tilpasset terrenget, både hva gjelder plassering og utforming.*» Videre er det etter kommunens anbefaling prøvd å dempe høydevirkning med hjelp av materialvalg og farger. Det er derfor bevisst valgt materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser, samtidig som boligen gir et moderne og tidsriktig utrykk med god arkitektur og design. De viser til at husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget. Tomtens lange og smale form, og kollens plassering mellom tomtegrensene er utfordrende og legger sterke føringer på både husets utforming og plassering for best mulig areal- og plassutnyttelse.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/3027. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg enebolig 201 - 400 m2	20Mx0,7	26.180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	4M	7.480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett x 2	1/2M	935,00
Totalt gebyr å betale		**34.595,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Ingeniør

Berit Devold
Ingeniør

Kopi til
Amin Parsa, Ottesvei 24, 1397 NESØYA

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	OROWSHAN S18/3229	GBNR 40/107 L32348/18	20.04.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/3229

Delegasjonssak: 18/696

40/107 Godkjent dispensasjon og tillatelse til oppføring av veksthus Østre vei 54 A Tiltakshaver: Hans-Petter Mack

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 14.03.2018. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra overskridelse av regulert byggegrense mot felles avkjørsel i sør og fra maks tillatt bebygd areal (BYA) på 340 m².

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Reguleringsforhold
Eiendommen er regulert til frittliggende boliger i reguleringsplanen for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av veksthus i glass plassert utenfor regulert byggegrense mot privat felles avkjørsel i sør. Veksthuset plasseres mellom eksisterende garasje og uthus. Eiendommens utnyttelsesgrad i prosent som følge av nytt tiltak økes fra 13,5% til 14,1% og forholder seg til maks tillatt %-BYA som er på 16% iht.reg.planen mens tiltakets bebygd areal vil overskride maks tillatt BYA på 340 m² iht. reguleringsplanens § 3.1 og er dermed avhengig av dispensasjon.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag

BYA	20 m^2
BRA	18,5 m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Eiendommen befinner seg i 100-metersbelte langs sjø iht. plan- og bygningslovens § 1-8, hvor det generelt er byggeforbud for alle type tiltak. Forbudet gjelder likevel ikke etter tredje ledd dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det er i dette tilfelle regulert en byggeforbudssone mot sjø både i kommuneplanen og reguleringsplanen. Kommunen mener at selv om tiltaket er i strid med 100-metersbelte, er det likevel ikke nødvendig med innhenting av uttalelse fra regionale myndigheter da det ikke kommer i konflikt med regulert strandsone eller byggeforbudssone. Vi sender likevel kopi av vårt vedtak til fylkesmannen i Oslo og Akershus til orientering.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket kommer i strid med regulert byggegrense mot privat felles avkjørsel og med maks tillatt BYA på 340 m^2 iht. reguleringsplanens § 3.1. En tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Overskridelse av byggegrense:
- Plasseringen vil ikke ha innvirkning for omgivelsene rundt samtidig som det vil være med på å definere uteområdet mot syd på en bedre måte enn i dag.
- Ved plassering inntil byggegrense vil veksthuset bli plassert midt i utearealene og ødelegge brukbarheten av det. Dette strider mot prinsippet om å skape gode uterom.
- Det er ca. 4,4 meter fra fasadelivet til vegkant. Dette vil ikke være til hinder for vegvedlikehold/snømåking eller fremtidig oppgradering av vei.
- Overskridelse av bebygd areal:
  Tiltaket medfører en økning av utnyttelsesgrad fra 13,5 til 14,1. Dette er fortsatt innenfor grensen på 16 % men i strid med begrensningen på 340 m^2, iht. reguleringsplanen § 3.1. Overskridelsen av tillatt BYA er på 75 m^2. Det er tidligere innvilget samme type dispensasjoner med tilsvarende overskridelse i området.

<u>Hensynene bak regulert byggegrense</u>

Hensikten med reguleringsplanens byggegrenser er blant annet å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya, å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

Vurdering av fordeler og ulemper og konklusjon
Ingen av berørte naboer har kommet med merknader til dispensasjonssøknadene. Selv om utnyttelsesgraden overskrider grensen på 340 m^2 som er maks tillatt, er den fremdeles innenfor maks tillatt %-BYA. Kommunen mener derfor at intensjonen i planen om å begrense fortetting i dette området er ivaretatt.

Dersom plasseringen forholder seg til regulert byggegrense vil den forringe en del av gårdsrommets kvalitet. Fordelen med plasseringen er dermed at tiltaket plasseres og tilpasses eksisterende terreng, bebyggelsesstruktur og utearealer slik at utearealenes kvaliteter ivaretas og unødvendige terrenginngrep unngås.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming. Dette vil dermed tale for en innvilgning av dispensasjon.

Rådmannen finner etter dette at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/3229. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Minstegebyret (M) er for 2018 fastsatt til kr 2 200

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 - Dispensasjon	2x2M	4 400
§ 3.3.1 – Nybygg,tilbygg,påbygg og underbygging 16 – 50 m^2	4M	8 800
§ 1.6 - Reduksjon pga. komplett søknad	-0,42 M	-3 564
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2 200
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2 200
Totalt gebyr å betale		14 036

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Hjermann Nils
Sivilarkitekt

Rowshanravani Omid
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Hans-Petter Mack, Østre Vei 54 A, 1397 NESØYA
Ae Ark Kenneth Bjerkvik, Eyvind Lyches Vei 11b, 1338 SANDVIKA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	OROWSHAN S20/3060	GBNR 40/158 L10162/20	29.04.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3060

Delegasjonssak: 20/713

40/158 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Ombygging og utvidelse av eksisterende terrasse
Østre vei 20 Tiltakshaver: Håkon Kristiansen

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 10.07.2019, og sist revidert dokumentasjon mottatt 14.04.2020. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense mot sjøen samt dispensasjon for overskridelse av regulert bebygd areal i reguleringsplanen.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det er mottatt følgende beskrivelse av omsøkt tiltak:
"Tiltak er en forlengelse av eksisterende terrasse mot nord og rundt bygningens nordside, og å koble sammen eksisterende terrasse med taket over underetasjen i sør. Eksisterende tak over underetasjen ønskes videre å erstattes med takterrasse, slik at terrassen som helhet fortsetter mot sør og rundt byggets sørside. Terrassen mot nord møter eksisterende terreng med en liten oppfylling på maks. 50 cm i punktet der terrassen møter eksisterende opparbeidet uteareal, terrengendringene berører et areal på maks. 6 m^2.
Tiltaket vil ikke føre til at terrassen kommer nærmere mot sjøen eller mot strandsonen på tomten enn eksisterende terrasse. Ny terrasse vil på det meste overskride byggegrensen med 2,9 meter, i hjørnet mot nord-øst.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 70 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Terrassen vil erstatte dagens lite hensiktsmessige terrasse i dårlig stand, og ny terrasse og takterrasse vil bli oppført med elegant glassrekkverk og med enkle smekre åpne konstruksjoner."

Reguleringsbestemmelse § 3.1 fastsetter at maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16 % av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
I søknaden opplyses det om at den delen av tomten som ikke er strandsone og som er regulert til bebyggelse er på 2279 m^2, som muliggjør en utnyttelsesgrad på BYA=340 m^2 iht. reguleringsplanen.

Videre opplyses det om at eksisterende bebygd areal på tomten som helhet iht. beregningsreglene for gjeldende reguleringsplan er 509,0 m^2. Etter bygging av omsøkte terrasser vil tomteutnyttelsen utgjøre BYA=567,5 m^2 eller BYA=18,32 %. I beregningen er det medtatt bolighus med tilhørende garasje, tilhørende terrasser og konstruksjoner over 50 cm over planert terreng, uthus, samt naust i strandsonen.

Søknaden er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense og maks tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan.

Plangrunnlag
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen nr. 90c, for Østre vei-Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 M.FL. Det er regulert en byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Nytt BYA – Terrasse	58.5 m^2
Nytt BRA – Terrasse	46,7 m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registrert funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen i Oslo og Viken har den 26.08.19 har uttalt seg om at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som de er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har de ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Kommunens kommunalteknisk avdeling har uttalt seg med følgende til søknaden:
"Bygg/mur tillates ikke plassert over private ledninger. Min. avstand til nærmeste ledning skal være 3 m"

Ansvarlig søker har kommentert ovennevnte uttalelse med følgende:
"Vedlagte tegning viser at det vil være minimum 2,4 meter fri høyde under fornyet eksisterende terrasser og ny utvidelse av terrassene, en god høyde for å kunne operere med minigraver under terrassene for å vedlikeholde og ev. skifte ut nevnte rør i fremtiden. Terrassene fundamenteres kun på punktfundamenter under søylene, og det vil være god plass for å navigere med minigraver mellom de enkelte søylene. Vi kan ikke se at terrassene skulle være til noe hinder for å kunne vedlikeholde rørene i fremtiden.

Dersom det skulle være behov for å skifte ut naboens vann- og spillvannsrør en gang i fremtiden, så er det også et mulig alternativ på det tidspunktet å legge nye rør rundt terrassene, vist som alternativ B i vedlagte tegninger. En kan da koble seg til eksisterende rør på begge sider av terrassen."

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.
Ansvarlig søker opplyser i søknaden om at:
''Ved nabovarsling var tiltaket tegnet inn med en minste avstand til nabogrensen mot fellesarealet til Østre Nesøya Vel på 2,7 meter. Østre Nesøya Vel skrev i nabomerknad at de ønsket en avskjæring av hjørnet på terrassen slik at avstanden til nabogrensen ble 4,0 meter. Dette naboønsket er etterkommet, tiltaket er omprosjektert, og tiltaket slik det nå omsøkes har en avstand til nevnte nabogrense på 4,0 meter. Nabomerknaden til Østre Nesøya Vel er dermed imøtekommet i sin helhet, og Østre Nesøya Vel har ingen innsigelser til tiltaket slik det nå er omsøkt (se vedlegg C8)."

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot sjøen og regulert bebygd areal i reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
''…Det omsøkte tiltaket er en videreføring av eksisterende terrasse på eiendommen, og fører således til en enhetlig og forutsigbar bygningsmasse. Tiltaket medfører ikke at bebyggelsen kommer nærmere strandsonen og / eller vannkanten. Tiltaket har ingen negativ konsekvens for lys og utsyn for naboeiendommen i sør, da mot sør tiltaket kun omhandler en omgjørelse av eksisterende tak til takterrasse. Tiltaket har ingen negativ konsekvens for utsyn for naboeiendommen i vest, da tiltaket vil bli liggende i flukt med eksisterende terreng nord-vest for eiendommen, og rekkverk vil bestå av gjennomsiktig glassrekkverk. Dessuten er det mye vegetasjon nord på eiendommen som uansett betydelig reduserer ev. sjøutsikt fra eiendommene bakenfor, og det er stor avstand mellom tiltaket og naboer i vest…
…Bebyggelsen på øvrige naboeiendommer i nord har betydelige avstander til tiltaket. Videre ønsker undertegnede å påpeke at tiltaket kun omhandler en lett og åpen terrassekonstruksjon, ikke noen utvidelse av boarealet eller andre omsluttende konstruksjoner. Tiltaket vil ikke medføre noen økt trafikk til eiendommen, belastning for nærområdet eller andre forhold som en regulert utnyttelsesgrad er tenkt å begrense.
Tiltaket er ikke i strid med strandsonen, terrassens avstand til strandsonen vil forbli uforandret.
Videre ønsker undertegnede å påpeke at de færreste av de umiddelbare naboene følger
utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan, samtlige umiddelbare naboer på sørsiden har en utnyttelsesgrad som til dels ligger vesentlig høyere enn regulert maksimal utnyttelsesgrad på BYA=16% ...

…En utnyttelsesgrad på BYA=18,32 % for omsøkte tiltak vil således ligge godt innenfor utnyttelsesgraden som er vanlig praksis i tiltakets umiddelbare nærområde.
… Tiltaket vil medføre at eksisterende terrasse vil bli bedre integrert i byggets arkitektur, ved at eksisterende tak over underetasjen erstattes med takterrasse som så videreføres til eksisterende terrasse, og så videreføres rundt byggets nordside og tilslutter seg til eksisterende terreng. Tiltaket vil medføre en mer ryddig og tydelig fasade mot sjøen og strandsonen, med en gjennomgående terrasse rundt bygget i stedet for fragmentert terrasse, karnapp og varierende takhøyder. Fasaden blir mer enhetlig etter ombyggingen, og ivaretar krav om fasadetilpasning. Terrassen vil bli utført med elegant glassrekkverk og enkle konstruksjoner, for å gi minst mulig visuell tyngde til bygget. Tilnærmet tett rekkverk på eksisterende terrasse og trapp vil tilsvarende bli byttet ut med elegant glassrekkverk.
Eksisterende terrasse er i meget dårlig stand og konstruksjonen må uansett skiftes ut og fornyes.
Fundamenter til eksisterende terrasse gir etter, og eksisterende terrasse er i sin utforming med to små plattformer på ulike nivåer lite hensiktsmessig og med dårlige solforhold på ettermiddagen / kvelden.
Utvidelsen av terrassen vil medføre bedre solforhold for brukerne av bygget, terrassen mot nord-øst og nord-vest vil gi gode uteområder skjermet for hovedvindretningen fra sør og kveldssol på terrassen når solen snur rundt bygget på kvelden sommerstid. Terrassen mot sør gir opplagt bedre solforhold for store deler av dagen.

Videre er tiltaket godt tilpasset til eksisterende terreng, da tiltaket ikke medfører noen søknadspliktige terrengendinger. Tiltaket knytter sammen eksisterende terrengnivå på vestsiden av bygget med terrassene på østsiden av bygget"

Hensynene bak regulert byggegrense mot vassdragssoner:
Hensynet bak denne byggegrensen er blant annet å kunne ivareta naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser samt å forebygge oversvømmelser av bebyggelser.
Det kreves dermed dispensasjon fra ovennevnte byggegrense.
Det må derfor tas hensyn til konsekvenser for både natur- og kulturmiljø og friluftsliv samt å ivareta allmenhetens tilgang til strandsoner.

Hensynene bak grad av utnytting
Hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting er blant annet å kunne ivareta områdets bebyggelseskarakter og sikre god avstand mellom byggene med tanke på lys, luft og brannsikkerhet samt å begrense fortetting.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Kommunedirektøren mener at omsøkt tiltak ikke tilsidesetter hensynene bak ovennevnte bestemmelser i vesentlig grad da tiltaket ikke kommer nærmere mot sjøen enn eksisterende bebyggelse og holder en tilstrekkelig avstand mot sjøen.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordeler:
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser.

- Det vurderes at det er tilstrekkelig avstand mellom tiltaket (verandaen) og sjø, nabogrenser og andre bruksenheter.
- Tiltaket er en veranda som er en lettere og enklere konstruksjon
- Strandsonen holdes åpent for fri ferdsel.
-Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur, landskap og naboskap)

Ulemper:
- Strandsoner rundt vassdrag kan utvannes over lengre tid som følge av de små tiltak.
- Dispensasjoner uthuler gjeldende planers funksjon som styringsverktøy, og kan medføre uforutsigbarhet for kommunens innbyggere i fremtidige plan- og byggesaker
- Tiltaket øker imidlertid omfanget av et allerede stort bygg

Kommunedirektøren vil påpeke at dispensasjoner er unntak fra bestemmelser gitt i planer. Vi finner likevel etter en total vurdering av saken at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/3060. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M= 2 700 (år 2019)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 - Dispensasjon (x 2)	2x3M	Kr 16 200,-
§ 3.3.1 - Tilbygg 51-70 m^2	6M	Kr 16 200,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	Kr 2 700,-
Totalt gebyr å betale		Kr 35 100,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Omid Rowshanravani
Byggesak Midt-Sør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Håkon Gerhard Kristiansen, Østre vei 20, 1397 NESØYA
Moderno AS, Postboks 3044 Elisenberg, 0207 OSLO

Asker kommune

Solhaug Bolig AS
Engervannsveien 39

1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S15/7330	GBNR 40/436 L52039/15	16.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/7330.

Delegasjonssak: 15/716

40/436 Dispensasjon og endring av rammetillatelse. Nybygg bolig Margretes vei 3 Tiltakshaver: Tommy Karlsson

Vi viser til søknad om dispensasjon og endring av tidligere gitt rammetillatelse mottatt 14.06.15. Det vises til rammetillatelsen i sak med vår ref. S13/4008.

Endringssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes dispensasjon fra reg.bestemmelsene § 3.5, 2. ledd, vedr gesimshøyder. Det tillates 3,5 m gesimshøyde på noe punkt langs fasaden og 6 m på husets nedside. Det omsøkes her 8,3 m på husets nedside. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Ansvar
Ansvarsretter endres ikke med angjeldende søknad og vedtak.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det er gitt rammetillatelse for bolig med to like takoppløft (mot nord og syd). Oppløftene ønskes omgjort til arker, med samme bredde. Ark mot syd ønskes i tillegg forlenget ut t.o.m dybde (ca 1,5 m) på takoverbygg over inngangsparti. Konstruksjonen gir da åpne balkongløsninger i 2. etg og på loft. BRA øker noe (del av overdekket balkong skal med i BRA), tilsv. 5 m2 BRA til sammen for begge plan. BYA øker ikke da det bygges over allerede godkjent takoverbygg over inngangspartiet.
Tiltaket krever dispensasjon fra gesimshøydebestemmelser da det er å anse som tilbygg og det er nå arkets gesims blir tellende for fasade mot syd.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Tiltaket vil ikke påvirke naboskapet. Avstander er relativt store (typ. 30 m) og tiltaket lite. Fasade mot syd endres, men kan ikke sies å forverres estetisk sett. Både opprinnelig - og den her omsøkte fasaden - sorterer under klassiske sveitserstiluttrykk.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke krevd varslet, jfr avsnitt over.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Omsøkt tilbygg krever dispensasjon fra § 3.5, 2 i reguleringsbestemmelsene da det gir nye gesimshøyder mot syd. Gesimshøyde blir 8,3 m mot tillatt 6 m. Overskridelsen er relativ stor - i meter. Den gjelder imidlertid bare et mindre parti (over inngangspartiet) mot syd. Arktaket, som har gesims lik 8,3 m, er også relativt kort (tilbygget under har dybde 1,5 m) - og tilbygget er en åpen, luftig konstruksjon uten vegger.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet bak høydebestemmelsen er i hovedsak å begrense høyder og volum ift naboskap.

Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m. Opplevelsen av husets høyde, jfr husets møne og gesimser for øvrig, endres ikke visuelt sett. Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Det vises her til krav satt i rammetillatelsen, jfr vårt vedtak i sak S13/4008.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/7330. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad, jfr geb.reg. § 3.3 1*)	2M	Kr 3 740,00
§ 2.4.2, dispensasjon	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 7 480,00**

1*) Normalt tas i tillegg gebyr for økt BRA (her ca 5 m2) tilsv. 2M. Dette gebyret slås her sammen med generelt gebyr for revidert søknad i ett gebyr lik 2M.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Tommy Karlsson, Landåsvegen 755, 2861 LANDÅSBYGDA

Asker kommune

Mostadbo Arkitektkontor AS
Konghellegata 3

0569 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S12/108089	GBNR 40/506 L46307/13	02.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108089.

Delegasjonssak: 13/741

40/506 Rammetillatelse med dispensasjoner. Endret vedtak. Nybygg tomannsbolig
Margretes vei 7 Tiltakshaver: Lore Diab

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.11.12, med søknad om dispensasjoner mottatt 27.05.13. Samlet BRA er 678,25 m2.

Rammetillatelse er endret mht pkt. 2 under 'vilkår for igangsettingstillatelse' og pkt 3 under 'vilkår for brukstillatelse'. Vilkår er i praksis ikke endret – men det opplyses nå om overtagelse av del av fortau og/eller vei som kreves opparbeidet.

Rammetillatelse av 27.06.13 utgår. Gebyr betales likevel som angitt i vedtaket.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsretter med tilhørende gjennomføringsplan av 23.11.12 godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes følgende dispensasjon fra bestemmelser, jfr pbl § 19-2:

1. **Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m)**
2. **Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA)**
3. **Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m)**
4. **1 oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate)**
5. **Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)**
6. **Opparbeidelse av gang- og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring)**

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad, dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig, inn mot eiendomsgrenser. Det vises også til godkjent reguleringsendring, jfr saksnr. S07/2728, med godkjente terrengendringer/skjæringer ifm adkomstvei.**
2. **Tinglyst veierklæring skal innsendes, jfr rekkefølgekrav vedr vei og fortau.**
   Evt krav vedr vei- og fortauopparbeidelse skal imøtekommes; normalt innebærer dette at regulert veiareal forutsettes fraskilt og overført kommunen, jfr pbl § 18-1. Kommunaltekn. avd. (kontakt hos KTA: Nils Ro) kan kontaktes vedr evt krav til vei- og fortausopparbeidelse. Plan- og byggesaksavd. (kontakt Delesak v/ Sissel Haug) kan kontaktes vedr krav til fraskillelse av veigrunn.
3. **Det må være avklart med Hafslund vedr mulig behov for flytting av trafostasjon.**
4. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1. Dette omfatter brannvannsdekning.**
5. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan, jfr reg.endring i sak S07/2728.**
2. **Evt krav vedr vei- og fortauopparbeidelse skal være innfridd og arbeidet skal være gitt ferdigattest.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om tomannsbolig med sekundærleilighet over tre etasjer på totalt 678,25 m2 BRA.

BRA - u.etasje er ca 245 m2.
BRA - 1.etasje er ca 350 m2
BRA - 2.etasje er ca 83 m2
Totalt BYA er 342,1 m2.

Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 342,1:nettoareal tomt 2210= 15,5 %BYA.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.90c Østre vei-Storengveien, vedtatt 18.01.05.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i fortettingsområde (N 5).
Reg.planen inneholder begrensninger for utnyttelse (16 %BYA, og som overholdes), maks. m2BYA (340 m2) samt høyder og byggegrenser.

Reguleringsendring
Det er gjort en mindre vesentlig endring ifm adkomstvei, vedtatt 12.03.08, sak 07/2728.

Nabovarsel
Det er innkommet protest og kommentarer dat. 14.09.12 fra Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9. Hus er planlagt lagt på en kolle og tar for lite hensyn til dette. Videre fremheves det byggegrenser, og tomtegrenser, må respekteres. Huset ønskes generelt flyttet østover og en ser ikke behov for høyder som krever dispensasjon.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protest i brev datert 22.11.12. Søker tilbakeviser at prosjektet er 'presset' mht volum og høyder; overskridelsene (dvs dispensasjoner) er små og skal uansett ikke påvirke nabo mot øst.
Dispensasjoner for høyder er av formell art. Byggegrense og avstandskrav etter pbl mot vest respekteres, og det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad (dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig) mot felles grense.

Plassering
Høydeplasseringen for boligen godkjennes til koter c+15,3, c+17,9 og c+23,7 for hhv o.k. gulv u.etasje, 1. etasje og møne/gesims, jf pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m).

Formålet med byggegrenser er å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
I denne saken er overskridelsen liten og omfatter kun en fløy av prosjektet. Slik fløyen er vist på utomhusplan, så er denne tilpasset høydedraget lokalt og det vises god avstand til eksist. trær. En kan ikke si at overskridelsen påvirker nabobebyggelse.

2. Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA).

Formålet med begrensning av bebygd areal er å begrense det totale fotavtrykket i tillegg til begrensningen i %BYA. Dette er også for å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
Overskridelsen er liten, nærmest bagatellmessig, og med et så pass stort bygg basert på en relativ stram geometri så har vi forståelse for en overskridelse på 2 m2.

3. Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m).

Formålet med høydebegrensning er å gi et godt nok monn av åpenhet, lys og luft rundt bygninger.
Dispensasjonen utløses av en uvanlig takkonstruksjon (mansard med flat topp). Gesims blir da formelt å regne som topp av arkvegg der vegg møter takflaten.
Gesimshøyde mot husets overside blir formelt (23,7-18,0=) 5,7 m, dvs 2,2 m over regulert gesimshøyde.
Gesimshøyde mot husets nedside blir formelt (23,7-15,3=) 8,4 m, dvs 2,4 m over regulert gesimshøyde.

Tar en utgangspunkt i husets visuelle hovedgesims på kote c+21,5 (og som løper under takarker) - slik søkers intensjon mht måling av høyder har vært - så er gesimshøyder under det som er regulert, nemlig 3,5 m på overside og 6,2 m for nedside (mot regulert 6,5 m).
Vi ser dermed gesimshøydeoverskridelsen som et følge av definisjoner i teknisk forskrift som ikke fanger opp denne type takkonstruksjon. Den faktiske opplevelsen av gesimshøyden ligger innenfor regulering.

4. Antall oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate).

Formålet med en grense for antall arker er å begrense volum og høydevirkning for hus.
Dispensasjon gjelder kun den sammenhengende takflaten mot øst der det kommer 2 arker mot regulert 1 ark. Takflaten her er lang, og den ekstra arken oppleves heller som et heldig avbrekk rent visuelt enn som en tilsv. belastning. Mot øst er det også svært god avstand til nabobebyggelse og sistnevnte burde ikke påvirkes av den ekstra arken.

5. Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)

Formålet med en grense for antall boenheter er, generelt, å se til at tomten ikke overbygges – også mht trafikk, parkering og tilgjengelig utearealer.
Tomten er rundt 2,5 mål og Kommuneplanen legger opp til at tomter over 1200 m2 kan vurderes for tomannsbolig. Blant kriterier som vurderes er den generelle ekstrabelastningen på tomten dette medfører – og om det er nok og egnet uteoppholdsarealer for begge boenhetene. Tomten må også ha et naboskap og en beskaffenhet som tilsier at en tomannsbolig kan etableres.
Slik vi ser det er disse kriteriene oppfylt her. Tomten er stor. Bygningen er delt inn i fløyer, den ligger godt tilbaketrukket fra vei og oppleves ikke som for voluminøs eller anstrengt på tomten.

6. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring).

Formålet er å opprettholde veiopparbeidelseskravet etter pbl. Tiltakshaver er tilsendt veierklæringer tidligere. Det vises til krav til brukstillatelse, se s. 2.

Vi mener ovennevnte dispensasjoner gir større fordeler for prosjektet enn mulige ulemper for naboskap, samt at de bygger på et velfundert grunnlag, jfr gjennomgang over. Dispensasjoner godkjennes med hjemmel i pbl § 19-2.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr
Gebyr er sendt tiltakshaver ifm vedtak av 27.06.13.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Lore Diab, Bjerregaardsgate 60A, 0174 OSLO
Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9, 1397 NESØYA

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S16/4527	GBNR 40/1361 L70192/16	23.08.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/4527.

Delegasjonssak: 16/820

40/1361- Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak- Tilbygg bolig Taglugnveien 12 C Tiltakshaver: Paul Udjus

Vi viser til søknad for ovennevnte tiltak mottatt 09.05.2016 og revidert dokumentasjon mottatt 09.08.2016. Saken var komplett til behandling 09.08.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplan 90C- Østre vei § 3.1. Utnyttelsesgraden kan være på 19,7%.

Vilkår for dispensasjonen:

1. **Deler av eksisterende terrasse må rives (22m2). Dokumentasjon på at dette er gjort må sendes inn ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av tilbygget på nordsiden av eiendommen. Tilbygget kan plasseres som vist på innsendt situasjonskart mottatt 09.05.2016.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Erklæring om ansvarsretter og gjennomføringsplan er mottatt 09.05.2016.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om tilbygg til bolig med BYA på 33 m^2 og BRA på 29,7m2. 22 m2 av eksisterende terrasse skal rives. Totalt får eiendommen en utnyttelsesgrad på 19,7 %.

Det søkes om dispensasjon fra maks. tillatt utnyttelsesgrad og plassering utenfor regulert byggegrense.

Det er søkt om å evt kunne få ha en utnyttelsesgrad på 20,38% ved å kun rive 17m2 av terrassen. Dette har ikke rådmannen innvilget, men satt som vilkår for dispensasjonen at 22m2 av terrassen skal rives. En større utnyttelse enn 19,7 % kan ikke godkjennes.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen i forhold til maks. tillatt utnyttelsesgrad og den regulerte byggegrensen og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av deler av tilbygget utenfor byggegrensen på nordsiden av eiendommen og for en overskridelse av maks. tillatt utnyttelsesgrad på 19,7%. Maks. tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen er 16%.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon for overskridelse regulert byggegrense

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Tiltaket som omsøkes ligger 5 meter fra nabogrensen i nord og er således innenfor 4-meter grensen mot nabo.

- Tiltaket er en forlengelse av eksisterende bygningskropp. Det er plassert på nordlig fasade ettersom man finner det mest optimalt i forhold til utnyttelse av tomten da tiltaket vil vende mot en naturlig forhøyning i terrenget og ikke stjeler utsikt eller dagslys fra omkringliggende naboer.

Hensynene bak den regulerte byggegrensen
Den regulerte byggegrensen skal avgrense hvor bygningsmassen over terreng skal kunne plasseres og sikre at bygningene innenfor planområdet oppføres med

tilstrekkelig avstand for å sikre bla brannvern og for å unngå problemer med trafikk og parkering.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I dette tilfellet vil det være god avstand mellom nabobyggene, slik at brannfaren ikke vil bli større. Tomten er den siste i rekken som bruker den tilhørende veien til avkjørsel, slik at tiltaket ikke vil komme i veien for trafikken i gaten. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Tilbygget er plassert på et område som i dag ikke er særlig brukbart som uteoppholdsareal. Ved å plassere tilbygget på dette området så vil gjenværende uteareal kunne brukes til rekreasjon.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Fordelen ved å gi omsøkte dispensasjon er at bokvaliteten for boenheten forbedres mye mht bedre inngangsparti og plassutnyttelse for en stor familie i første etasje samt bedre romløsning,plassutnyttelse og soveromsløsninger i andre etasje. Tiltaket utløses av et plassbehov som grunner i en barnerik familie hvor arealbehovet øker med nye tilskudd til familien. Det vil være en ulempe å flytte
barna ut av skolekrets for å oppnå nødvendig arealbehov. Tiltaket gir en verdiøkning av boligen totalt sett og vil være en berikelse for området. Vi kan ikke se at det er noen ulemper ved å gi omsøkte dispensasjon. Fordelene anses derfor som klart større enn ulempene.»

Hensynene bak maksimal tiltatt utnyttelsesgrad
Bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad skal sikre luft og lys mellom bebyggelsen i området. Skal også ivareta bokvalitet på eiendommene i form av tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samt å ivareta strøkets karakter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Det er flere store eiendommer i nærheten og dette tiltaket vil ikke føre til at det blir mye mindre luft eller lys mellom bebyggelsen i området. Det vil fortsatt være god avstand til boligene i nærområdet. Tiltaket vil ikke føre til en reduksjon av uteoppholdsarealene. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Tilbygget fører til at eiendommen får en bedre utnyttelse, da tiltakshaver trenger flere rom i huset. Tilbygget er plassert på et område som i dag ikke er særlig

brukbart som uteareal. Ved å plassere tilbygget på dette området så vil gjenværende uteareal kunne brukes til rekreasjon. Rådmannen anser derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen".
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).
3. Dokumentasjon på at deler av eksisterende terrasse er revet.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/4527**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	4M	8240,00
§ 3.3.1, tilbygg 16-50 m^2	4M	8240,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	4120,00
Totalt gebyr å betale	10M	**20600,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold
Leder, byggesak

Anne Lise Iversen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Rom7 V Ferrando, Hovinveien 37 F, 0576 OSLO
Kopi:
Paul Magnus Udjus, Taglugnveien 12 C, 1397 NESØYA

Asker kommune

Urbanhus Haugesund AS
Longhammervegen 28

5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/5078	GBNR 40/1847 L63151/15	30.10.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5078.

Delegasjonssak: 15/877

Gnr. 40, bnr. 1847 Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med carport Ottes vei 9 Tiltakshaver: Eva Marie Schreiber

Vi viser til søknad mottatt 26.03.2015, ettersendt dokumentasjon mottatt 31.03.2015 og revidert dokumentasjon mottatt 19.10.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og pkt 20.6 E i bestemmelsene til kommuneplanen vedørende plassering/størrelse av takterrasse.

Ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Eiendommen har et areal på 1245 m^2.
Det søkes om enebolig i to etasjer på totalt 235 m^2 BRA. BYA er 175 m^2 inkl. carport. Carporten har bebygd areal på 26 m^2.
Det søkes om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, § 3.4 i regulerings-bestemmelsene og kommuneplanens bestemmelser for takterrasse, pkt. 20.6 E i de utfyllende bestemmelser.

Dispensasjon fra gesimshøyde er begrunnet med at størrelse og volum av tiltaket er akseptabel, også sammenlignet med hva som er akseptert på

naboeiendommen. Dispensasjonen anses ikke å ha negativ innvirkning på naboer.
Dispensasjon for takterrasse er begrunnet at det ikke lå noen føringer i bestemmelsene på søknadstidspunktet. For øvrig er takterrassen opptil 33 meter unna nærmeste nabo. Når rekkverket nå er trukket 1,5 meter inn fra fasadeliv anses terrassen ikke å ha negativ innvirkning for naboer.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens § 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Det er mottatt nabomerknader fra eier av 40/423 (Janne og Øyvind Moen):
Til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde bemerkes at terrenget på tomten ikke er tilstrekkelig hellende til at det kan aksepteres en gesimshøyde på 6,0 meter på husets nedside. Reguleringsplanen har et klart formål om at det skal etableres en relativt lav bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5 meter.
Den foreliggende søknad anses således å tilsidesette hensynet bak høydebestemmelsene.

Kommentar til nabomerknader
Fra ansvarlig søker:
Nabomerknadene inneholder ingen negative kommentarer i forhold til innsyn, lysinnfall eller annen sjenanse.
Nabo ønsker likevel å gå imot dispensasjonssøknaden vedrørende høyde. I forhold til valg av løsning kan tomten imidlertid ikke anses som flat når det skal bygges inntil en kolle som skal bevares. Da må tomten betraktes som hellende. Det er et faktum at kollen, selv om den høyeste delen ikke er veldig stor i areal, strekker seg over mer enn halvparten av tomten. Det vil si at den i hovedsak definerer tomten og alle planer for hvordan tomten skal opparbeides.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med § 3.4 i reguleringsplanen vedrørende gesimshøyde og kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.6 E vedrørende utstrekning av takterrasse. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gesimshøyde:
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsen høyde, og sammen med bestemmelsene om utnyttelse begrense bygningens volum. Tomten er relativt flat men med en kolle som ligger sentralt på tomten. Byggegrensen er fastlagt slik at bebyggelsen må plasseres på vestsiden av- og delvis inne på kollen.
Slik høydebestemmelsen er utformet passer de best på bebyggelse med saltak og med møneretning parallelt med kotene. Ut i fra terrengforholdene på denne eiendommen må nødvendigvis planløsningen bli annerledes. Det er valgt en bolig som er oppdelt i volumer i forskjellig høyde. Den delen som er i to etasjer ligger delvis opp på kollen, mens den delen som vender mot grensen i vest er i en etasje. Det innebærer at det høyeste volumet ligger godt tilbaketrukket inne på eiendommen. Største gesimshøyde er 6 meter.

I kommuneplanen er det laget retningslinjer for plassering av bolig. De angir at boligen skal prosjekteres slik at den følger eksisterende terreng. Det er gjennomført på en god måte i denne saken. Terrengfallet er imidlertid ikke så stort at gesimshøyden på nedsiden skal være 6,0 meter, dvs. det riktige ville vært 3,5 meter på oversiden og ca. 5,5 meter på nedsiden.
I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak. Ut i fra en volumbetraktning er boligen i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser.
Husets høyeste del får i tillegg en dempet høydevirkning ved at det ligger inn til kollen og på motsatt side har en bygningsvolum i en etasje.
Hensynet bak bestemmelsen anses således å være ivaretatt. Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.

Takterrasse:
I de reviderte planer er takterrassen trukket 1,5 meter inn fra fasaden med unntak av atkomsten opp til terrassen. Utstrekning av terrassen i forhold til underliggende fasade er imidlertid i strid med bestemmelsene i kommuneplanen. Utstrekningen skal begrense til 1/3 av fasaden (mot øst og vest).
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense høydevirkningen ved at rekkverket trekkes inn på taket, og samtidig begrense innsyn mot nabo. Takterrassen er plassert sentralt på tomten, med god avstand til nabobebyggelse. Terrassens utstrekning får således liten betydning i fht. innsynsproblematikk.
Slik sett anses hensynet bak bestemmelsen å være ivaretatt.
Søknaden er utarbeidet i god tid før kommuneplanens bestemmelser ble vedtatt Det kan således ikke forutsettes at endring av kommuneplanen var kjent for utbygger på søknadstidspunktet.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet ”Boligspesifikasjon i Matrikkelen”.
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/5078. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg bolig 201 – 300 m^2	20M	Kr 37 400,00
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	2x2M	Kr 7 480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett 6 stk	6x¼ M	Kr 2 805,00
1 lokal godkjenning	2M	Kr 3 740,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 55 165,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Eva Marie Schreiber, St. Edmundsvei 33, 0280 OSLO

Asker kommune

Pål Sorknes,
Margretes vei 4
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S14/12	GBNR 40/431 L61754/14	02.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/12.

Delegasjonssak: 14/1110

40/431 Godkjent mindre reg.endring og tillatelse med disp.- Nybygg garasje og støttemur
Margretes vei 4 Tiltakshaver: Pål Sorknes

Vi viser til søknad om tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 12.09.2013, brev om ufullstendig søknad sendt ut 08.01.2014, kvittering for nabovarsel og reviderte tegninger vedr støttemur og terreng mottatt 07.07.2014.

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring vedr justering av tomtegrense mot nord mottatt 07.07.2014.

Ansvarlig søker Ing.E.Sønsterød AS har trukket seg fra prosjektet, men søknaden kan behandles etter §20-2.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjoner fra § 3.4 i reguleringsplanen 90c vedr tillatt gesimshøyde, og fra regulert byggegrense mot sydvest, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om støttemur og garasje med takoppløft på 36 m2.
Det søkes også om reguleringsendring. Søker vil justere regulert tomtegrense for å kunne øke areal av parsell 142 mot sydøst. Dette er vist på situasjonskartet mottatt 07.07.2014

Reguleringsendring
Mindre vesentlig reguleringsendring som vist på vedlagt kart i målestokk 1:1000, dater 17.07.2014, vedtas.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Plassering
Dersom tiltaket ligger 4 meter eller mindre fra nabogrense, bør plasseringen gjøres av kvalifisert oppmålingsfirma.

Dispensasjon
Tiltaket vil plasseres utenfor regulert byggegrense, og etter TEK10 overskrider garasjes takoppløft tillatt gesimshøyde. Dette er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Tiltakshaver vil bruke loft av garasjen som bod, og for en bedre utnyttelse av loftareal er det viktig for søker å bygge takoppløft, som vist på tegninger.
Gesimshøyde for tiltaket er innenfor kravet, men etter måleregler i TEK 10 av gesimshøyde er takoppløft avhengig av en dispensasjon.
Garasje vil ikke bli dominerende i området, samt den vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene og passer til nabobebyggelsene. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Når det gjelder plassering av tiltaket uten for regulert byggegrense, mener vi at dette ikke er i strid med bestemmelser nevnt i vei – og gatenormal for Asker kommune. Tiltaket skal plasseres 2 meter far formålsgrensen, samt det berører ikke siktkrav i veikryss. Tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder uteareal, og hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien skal ikke berøres. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg garasje 16-50 m2	4M	7480
§3.3.5, støttemur	2M	3740
§2.4.2, disp.	2x2M	7480
§6.6, mindre reguleringsendring	2M	3740
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	1870
Totalt gebyr å betale		**24310**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Wahid Cherif
Ingeniør

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang
- Kart i målestokk 1:1000

Asker kommune

Hjort Arkitekter v/ siv.ark. Christen Hjorth
Eilert Sundts gate 27

0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S14/3007	GBNR 40/1403 L63540/14	13.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/3007.

Delegasjonssak: 14/1154

40/1403 Dispensasjoner og rammetillatelse. Nybygg enebolig
Taglungveien 5 Tiltakshaver: Hjorth Arkitekter

Vi viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 25.06.14, med tilleggsinformasjon mottatt 04.07.14. Innsendt gjennomføringsplan er datert 25.06.14.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsrett godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes dispensasjoner fra:

1. **§ 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng (omsøkt 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m).**

2. **Tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart**

Det vises til pbl § 19-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Reviderte tegninger, bl.a ny etg.plan (nederste plan), som viser følgende endringer: det må vises biloppstillingsplass, dvs en 3. plass i tillegg til 2 prosjekterte garasjeplasser, på egen grunn. Det må vises snumulighet på egen grunn, jfr Askers vei- og gatenormal. Siktlinjer må påføres. Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.**

2. **Oppgave som viser bruksareal (BRA) pr etasje.**

3. **Søknad om ansvarsretter for utførende.**

4. **Planlagt terrasse mot nordvest og evt støttemurer mot grense etc og terrengendringer ifm dette, må fremkomme på snitt.**

5. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jf plan- og bygningsloven § 28-7.**
   Det vises til gjennomgang vedr bevaring av trær under.

6. **Det må sendes inn snitt som viser koter på alle plan, gesims og møne som m.o.h. (c+) og ikke kun som interne høydeforskjeller.**

7. **Krav til offentlig VVA- anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1, det vises til Kommunalteknisk avd. (KTA) krav under.**

8. **Det må fremlegges avtale/tinglyst rett til adkomst over annen manns grunn (g.bnr 40/1289, hjemmelshaver Tor Andenæs).**

Kommunaltekn. avd. (KTA) har følgende krav før igangsetting:

1. **Renovasjon: manuell transport skal gi problemfri håndtering av oppsamlingsenhetene. Helning skal ikke overstige 1:12. Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10m fra kjørbar vei. Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei. Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn**

2. **Vedr tilknytning til privat vann og avløp hvis dette er aktuelt: tillatelse som gir rett til tilknytning til privat ledningsanlegg. Tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av fellesanlegget.**

3. **Overvann/drenering skal som hovedregel avledes på egen grunn. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning. Plan for bortledning av overvann/drensvann skal redegjøres for (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomst må være opparbeidet, jfr krav side 1.**
2. **Stoppekranmål, koordinater for utvendig ledningsnett og eventuell energibrønn samt bunnledningstegninger som bygget skal være sendt KTA.**
3. **Vannmåler skal være montert**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om enebolig i tre plan hvor nederste plan inneholder, bl.a, garasje. Nytt tiltak er i søknad oppgitt til totalt 263 m2 BRA. Totalt BYA er 126 m2. Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 15,96 %.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90 c (Østre vei/Strandengveien) vedtatt 18.01.05. Parsell er nr 35b i reg.plan.
Begrensninger i plan er i hovedsak BYA=16 % (maks. 340 m2 BYA) - inkl. 2 park.plasser på 18 m2 BYA, med mindre disse ligger i hus/fjell. Det er krav til en 3. gjesteplass (denne tas ikke med i BYA).
Gesimshøyder er satt til 3,5 m eller 6 m på husets nedside hvis hellende terreng.

Videre er det krav til takvinkel og det er byggegrenser mot nord og øst. Det er ca 50 m til sjø. I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til boligformål.

Nabovarsel
Det er mottatt protest og kommentarer (udatert) fra Kerstin Ursula og Kai Kraass, Taglungveien 7.
Disse protesterer på at de ikke har mottatt varsel om dispensasjon eller kopi av søknad.
Det protesteres ellers mot terrengoppfylling mot nord, at huset blir høyt og at terrasse ikke skal legges i 4 m-sone mot grense. Ellers kritiseres takvinkel og den dominerende takflaten mot fam. Kraass' eiendom.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 24.06.14 fra Hans-Kristian W-L. Lund, Taglungveien 10A. Lund ser østfasaden som for høy og at det blir behov for store terrengoppfyllinger mot samme side. Designet vil bryte i vesentlig grad med den strøksmessige karakteren.
Lund ser også valg av adkomst som potensielt trafikkfarlig.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 23.06.14 fra Claude og Rolf Storm, Taglungveien 6.
Storm ser ikke grunnlag for dispensasjoner mht høyder. Spesielt vil fasade mot øst fremstå som høy og ruvende.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protester i vedlegg til søknad. De redegjør for plassering og høyder og vektlegger at utbyggingsalternativer er begrenset grunnet tomtens beskaffenhet. Mønet er senket (takvinkel red. fra 37,5 til 35 gr.) etter første nabovarslingsrunde. Det er redegjort for dispensasjoner ifm varsling. Terrasse vil bli etablert på terreng og det skal etableres skjerming for å hindre innsyn.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen har uttalt seg i brev av 05.08.14 og finner ikke at tiltaket tilsidesetter regionale hensyn som Fylkesmannen er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev av 21.08.14, og har ingen spesifikke merknader til tiltaket.

Plassering
Høydeplasseringen for *boligen* godkjennes til kote ca c+ 10,8 og c+ 16,8 for hhv o.k. gulv 1. etasje (øverste plan) og mønet., jf pbl § 29-4. Det er tegninger

mottatt 25.06.14 som legges til grunn for høydeangivelser som her godkjennes. Det skal imidlertid innsendes nøyaktige koter på alle plan før igangsetting, jfr også krav s. 1.

Høydeplasseringen for o.k. *garasjdekket* godkjennes til kote ca 7,9, jfr kommentar over og pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Tiltaket har forhold som i strid med reguleringsplanen. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Det omsøkes gesimshøyde 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m, jfr § 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng

Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.

Slik vi ser tomt og bestemmelser så forholder høydebegrensningene seg både til tomtens beskaffenhet og til nabobebyggelse. Tomten er relativ kompakt og ligger på en forhøyning ned mot vei på tre sider. Den er utskilt fra tomt umiddelbart mot vest, som har bygning etablert høyere, på mellom koter c+ 12 og c+ 15 og som har møne på rundt c+ 20,4.

Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest. Det vil ha et møne på rundt 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt huset. Vi ser heller ikke at høydeinntrykket mot nabo mot vest blir forverret grunnet den store takflaten; heller tvert i mot er gesimshøyde her kun rundt 3 m, og resterende høyde opptas av en takflate som skrår bort fra ovennevnte nabo.
Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.

Det er vår oppfatning at eksist. terrenglinjer på fasader kan gi et noe fordreid bilde av tiltaket. På snittet og på situasjonsplanen får en et bedre inntrykk av plassering ift dagens terreng. Dagens koter ligger, iflg kommunens kartverk, på ca c+ 11,5 i gjennomsnitt i den planlagte byggegropen. O.k 1. etg er omsøkt med en kote under dette. Det vises ellers til krav om bevaring av vegetasjon under.

2. Det omsøkes tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart

Hensynet til byggegrense er å begrense tiltak på tomten. Det er viktig at «tiltak» her henvender seg til lovens § 1-6, der også «terrenginngrep» er nevnt. Tiltak omfatter naturligvis også støttemurer ifm nedkjøringsrampen etc, jfr også pbl § 20-1.

Det er også, jfr s.1, krevd en 3. biloppstillingsplass og snuareal på egen grunn. Dette kan medføre større tiltak utenfor byggegrense enn det som er vist på innsendte tegninger.

På den annen side mener vi at valg av innkjørsel er logisk, og hvis siktlinjer kan opprettholdes jfr også krav s.1, så er dette et trygt valg. Det er få andre tilsv. muligheter for adkomst.
Vi ser dermed i utgangspunktet større fordeler med omsøkt adkomst og dispensasjonen denne medfører, enn ulemper.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjoner er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Krav om bevaring av vegetasjon
Søker har i forhåndskonferanse, og i søknad, vektlagt at eldre, høye trær mot nord og øst (og sydøst der det ikke blir konflikt med adkomst og garasjeanlegg) – skal bevares. Det understrekes at byggegrense også gjelder vesentlig terrengendringer, jfr pbl § 1-6, og dermed også vegetasjon utenfor byggegrense.
Under oppføring må tomt sikres slik at trær og røtter ikke blir skadelidende.
Vi øsker dette bekreftet før igangsettingstillatelse blir gitt.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg 201– 400 m2	20Mx0,7	Kr 26 180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	2Mx2	Kr 3 740,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett, S x 1	1/4Mx1	Kr 467,50
Totalt gebyr å betale		**Kr 30 387,50**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Pb 8111 Dep., 0032 OSLO
Akershus fylkeskommune, Plan og miljø, Pb 1200 Sentrum, 0107 OSLO
HJORTH ARKITEKTER, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
LUND HANS-KRISTIAN W-L, TAGLUGNVEIEN 10 A, 1397 NESØYA
KRAASS KAI og KERSTIN URSULA, TAGLUGNVEIEN 7, 1397 NESØYA
STORM CLAUDE ANTOINETTE og ROLF, TAGLUGNVEIEN 6, 1397 NESØYA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MKONIECZ S16/8498	GBNR 40/1833 L112492/16	19.12.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**16/8498**.

Delegasjonssak: 16/1317

40/1833 Godkjent dispensasjon - Tillatelse til tiltak - Nybygg bolig Ottes vei 11 Tiltakshaver: Mikkel Røsok og Edle Rennemo

Vi viser til søknad for ovennevnte tiltak mottatt 17.10.2016, og revidert dokumentasjon mottatt 17.12.2016. Saken var komplett til behandling 17.12.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 – maksimalt tillatt gesimshøyde.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan er mottatt 17.10.2016.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse/ferdigattest:

- **200 mm stikkrenne skal være lagt under avkjørsel**

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om å oppføre enebolig i to etasjer på totalt 180,20 m^2 BRA og 135,20 m^2 BYA. Underetasje er på 106,50 m^2 og 1. etasje er på 73,70 m^2 BRA. Garasje omfattes ikke av søknaden, men mulig plassering er vist. Garasje på 36 m^2 er beregnet sammen med enebolig opp mot maksimalt tillatt byggeareal iht. plan.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 vedrørende maksimalt tillatt gesimshøyde.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl., vedtatt 18.01.2005, plannummer 90C. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Boligen er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter mot gbnr. 40/522. Skriftlig samtykke er innhentet for plassering 3 meter fra nabogrense. Det er mer enn 8 meter mellom eiendommenes boliger.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.5 vedrørende takvinkel dersom det dømmes nødvendig. Rådmannen mener det ikke er nødvendig. Bestemmelsen sier «Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.» Det er ikke spesifisert at tak skal ha saltaksform og omsøkt tiltak med flatt tak er dermed i tråd med bestemmelsen da et flatt tak naturligvis ikke er større enn 40 grader.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Omsøkt bolig har en gesimshøyde på maks 6,6m, en overskridelse på 0,6m. Dette er målt på boligens høyeste punkt. Boligen er prosjektert med en trapping med adskilte bygningskropper med forskjellige høyder som er tilpasset tomtens skrå utforming. Boligens hovedfasader har gesimshøyde innenfor bestemmelsene på henholdsvis 4,2m på tomtens nedside og 3,4m på tomtens overside, godt innenfor hva bestemmelsene åpner for. I boligens fasade nord-øst er tomtens helling noe slakere og gesimshøyden vil derfor i deler av bygget overskride bestemmelsene med 0,6m. Det samme vil gjelde i fasade sør-vest, men i noe mindre grad.

Vi mener overskridelsen er av beskjeden karakter og i tråd med hva som er blitt godkjent i nærområdet til planlagt bebyggelse.

Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut i fra en volumbetraktning

er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser. Ved en gesimshøyde innenfor bestemmelsene og en takvinkel på 40 grader ville boligens volum og høyde blitt vesentlig større enn omsøkt. Ved en slik løsning ville boligens totalhøyde (mønehøyde) blitt godt over 3 meter høyere enn omsøkt bolig. Se vedlagt skisse som viser dette.

Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Dette vil gi en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter. Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.»

Hensynene bak reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4
Høydebestemmelsene skal ivareta hensynet til bygde omgivelser, slik at bebyggelsen innenfor et bestemt område gjennomføres innenfor visse rammer. Dette skaper helhetlig bygningsmasse. Videre skal høydebestemmelsene ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tiltaket kunne blitt omsøkt med saltak som er i tråd med reguleringsplanens høyde- og takvinkelbestemmelser. Et slikt saltakshus ville gitt vesentlig verre sol-, lys- og utsiktsforhold på naboeiendommer enn det omsøkte tiltak gir. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Rådmannen er enig i søkers begrunnelse. Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene. Omfanget gesimshøyden overskrides med er såpass lite at det ikke utgjør stor forskjell. Med bakgrunn i dette mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/8498**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon	2 M	Kr 4 120,00
§ 3.3.1, nybygg bolig 101 – 200 m^2	14 M	Kr 28 840,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2 M	Kr 4 120,00
Totalt gebyr å betale	**18 M**	**Kr 37 080,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Martin Konieczny
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS, Semsveien 155, 1384 ASKER

Kopi:
Mikkel Aspaas Røsok, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA
Edle Margrethe Riskild Rennemo, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S17/14632	GBNR 40/506 L86040/17	26.09.17

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14632

Delegasjonssak: 17/1545

40/506 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse til nybygg enebolig og garasje
Margretes vei 7 B Tiltakshaver: Nina og Bjørn Vidar Smette-Øvergaard

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse for overnevnte tiltak mottatt 4.7.2017. Saken var ikke komplet ved førstegang innsendelse, og gjøres dermed om til rammetillatelse.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 3.1 ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 16,5%.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven § 28-7. Det skal vises utearealer for både bolig og sekundærbolig. Manøvreringsareal skal vises på kartet.**
2. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
3. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
4. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
5. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan.**
6. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan.**

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om oppføring av enebolig med dobbel garasje. Boligen har flatt tak som er i henhold til bestemmelsene. Det opplyses at BYA er på 160,1m2, tomta er på 969,2m2, og utnyttelsen opplyses til å være 16,6%. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av BYA med 0,5%.
I henhold til søknaden består boligen av 1 boenhet.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag.

BYA	160,1 m2
BRA 1. etasje	112,7 m2
BRA 2. etasje	136,3 m2
BRA garasje	46,3 m2
BRA samlet	303,5 m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader. Det foreligger avstandserklæring fra nærmeste nabo på gbnr 40/1881 om at boligen med garasje kan plasseres 1m fra eiendomsgrense.

Uttalelse fra kommunalteknisk avdeling
Privat veianlegg:
Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.

Renovasjon:
- Alle oppsamlingsenheter må plasseres lett tilgjengelig på et plant o fast underlag på bakkenivå.
- Renovasjonsbil skal ha kjørbar vei, privat eller offentlig med snumulighet.
- Bærende konstruksjoner må være dimensjonert for 11,5 tonns akseltrykk, dersom det er nødvendig å kjøre renovasjonsbil på den.
- Atkomstvei skal gi problemfri av oppsamlingsenhetene og være fri for trapper og andre hindringer. Helning skal ikke overstige 1:12. Eventuelle terskler som må forseres, skal være utstyrt med faste kjøreramper med maksimal helning 1:4.
- Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10 m fra kjørbar vei (inntil 30 m mot et ekstragebyr).

- Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei.
- Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn. Frisikt i utkjørsel må ivaretas.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser §3.1 angående høyere utnyttelse og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

> *«Overskridelsen begrunnes med at den er forholdsvis beskjeden og fordi det ønskes å bygge hus uten loftsetasje. Ved at bygningen blir lavere enn bestemmelsen tillater så blir BYA noe større for å få bruksarealet det er behov for. I og med at garasjen i sin helhet blir liggende under bakken så er bare den delen som har bolig over medregnet i BYA. Grunnen til at det ønskes en bolig med flatt tak er bl.a for å unngå at den skal bli for høy i forhold til at den er plassert på toppen av tomten. Vi håper derfor at ingen skal ha noen innsigelser på den forholdsvis beskjedne overskridelsen av BYA på 0,62%.*
> *Etter vår vurdering så er fordelen av å gi dispensasjon større enn ulempene, og det vil neppe få noen videre konsekvenser i forhold til gjeldende reguleringsplan.»*

Hensynene bak utnyttelsesgraden
Hensynet bak krav til utnyttelse er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Rådmannen slutter seg til ansvarlig søkerens begrunnelse. Overskridelsen er liten, området beholder fortsatt åpenhet mellom bygningene, boligen er lav og ligger godt tilpasset i terrenget. Vi mener at hensynene bak bestemmelsene ikke settes til side i så stor grad at tiltaket må avslås.
Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/14632. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*

§ 2.4.2 - Dispensasjon	2	4300,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 201-400 m^2	0,7x20M	30100,00
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 16-50 m^2	0,7x4M	6020,00
Totalt gebyr å betale	**18,8**	40420,00

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
BITS ARKITEKT OG INGENIØR AS, Andebuveien 3, 3170 SEM
Kopi:
Nina Smette-Øvergaard, Ottes vei 22, 1397 NESØYA
Bjørn Vidar Smette-Øvergaard, Ottes vei 22, 1397 NESØYA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PFLINGTO S21/4292	GBNR 40/162 L22657/22	10.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4292

Delegasjonssak: 22/1595

40/162 Godkjent dispensasjon - Vedtak om endring av rammetillatelse - Utvidelse av takterrasse og adkomst til takterrasse
Østre vei 32 B Tiltakshaver: Frode Granlund

Vi viser til søknad om endring av rammetillatelse mottatt 06.07.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes omsøkte dispensasjon fra reguleringsplan for Østre vei og Storengveien (planid 022090C) § 3.1 for 29,6 m2 overskridelse av maksimalt tillatt BYA = 340 m2. Ny BYA = 369,6.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om endring av gitt rammetillatelse. Rammetillatelse er gitt 31.03.2022, med saksnummer S21/4292, for følgende tiltak:

- Svømmebasseng mot øst
- Ny støttemur under bassengområdet
- Forlengelse av eksisterende støttemur mot nord
- Nytt teknisk rom under bakken

Det ble innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense og krav til maksimal utnyttelsesgrad.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Følgende tiltak ble nabovarslet, men ble ikke omsøkt i rammesøknaden, og omfattes således av foreliggende søknad om endring:

- Ny takterrasse mot nord
- Trappeadkomst til ny takterrasse
- Trapp mellom ny og eksisterende takterrasse

Tiltakene som omsøkes i endringssøknaden innebærer en mindre utvidelse (16,4 m2) av takterrassen på øverste plan. Denne utvidelsen, i tillegg til trappen ned fra takplan til Plan 2 binder takplanet sammen med ny takterrasse på plan 2. Takterrassen på plan 2 omsøkes som et nytt tiltak i endringssøknaden og vil utgjøre 110,8 m2. Fra ny takterrasse på plan 2 søkes det om å oppføre en vindeltrapp på byggets østre fasade. Denne vindeltrappen vil gjøre takterrassene tilgjengelig fra utsiden. Ny vindeltrapp vil være et tilbygg på 7,4 m2.

Tiltak godkjent i rammetillatelse 31.03.2022 medfører at godkjent BYA på eiendommen i dag er 362,2 m2, tilsvarende 13,9 %. Etter tiltak som omsøkes i endringssøknaden vil BYA være 369,6 m2, tilsvarende 14,2 %. Det er kun etablering av adkomsttrapp fra terreng til ny del av takterrassen som medfører økning i bebygd areal. Økningen utgjør 7,4 m2. Tiltaket er således avhengig av dispensasjon.

Arealgrunnlag
Det vises til arealberegning i rammetillatelsen. Endring medfører følgende arealgrunnlag:

Nytt BYA i endringssøknad (trapp)	7,4 m2
BRA 1. etasje	Ingen endring
BRA 2. etasje	Ingen endring

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er innkommet en nabomerknad fra Erling Sommerfeldt, hjemmelshaver til eiendom med adresse Østre vei 30 (gnr. 40 bnr. 354) og Østre vei 28 (gnr. 40 bnr. 356).

Nabomerknaden omhandler i hovedsak takterrasse mot nord, materialvalg for nye tiltak og støttemur. Merknad av betydning for endringssøknaden gjengis:

- Det er ikke vist tilstrekkelig godt nok i snitt eller plan/situasjonskart hva takterrasse innebærer.
- Fasadetegningene mangler materialhenvisninger til løsninger.
- Glassrekkverk vil endre byggets fjernvirkning.
- Det vil også tilsi en økt byggehøyde, selv om dette ikke gjelder maks høyde på huset.
- Foreslått tiltak er i strid med anbefalinger/mål s. 41 veileder i bokvalitet.
- Rekkverk på takterrasse bør trekkes godt tilbake fra fasadeliv.
- Videre må foreslått tiltak vurderes mht regelverk om takterrasse der fasadevegg er over 5 meter over terreng. Rekkverk må i så fall

tilpasses i forhold til plassering og areal begrenses til å være innenfor 30m2.
- Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger: Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

Ansvarlig søkers kommentarer til mottatt nabomerknad:

> *«Tiltaket som omsøkes er utformet i tråd med materialbruk og stiluttrykk som eksisterende bolig. Tiltaket vil derfor fremstå som en integrert del av eksisterende bebyggelse, og ikke være et fremmedelement. Boligen har i dag takterrasse på øverste plan. Denne utvides noe, slik at den kobles sammen med ny takterrasse på midtre plan. Den nye takterrassen etableres mot nord. Da takterrassen på øverste plan kun er en mindre utvidelse av eksisterende takterrasse, legger vi til grunn at den ikke vil medføre større ulemper for nabo enn dagens situasjon.*
>
> *Ny takterrasse på midtre plan vil være en mer hensiktsmessig utnyttelse av takkonstruksjonen og binde utearealet til eiendommen sammen. Dette vil bidra til at det er mulig å komme seg til takterrassene fra utsiden, slik at de kan benyttes mer hensiktsmessig og tilføre gode kvaliteter på uteoppholdsarealet. Eiendommen har utfordrende topografi, og det er derfor nødvendig å benytte eksisterende bygningsmasse på best mulig måte for å optimalisere arealbruken og sikre et uteoppholdsareal med en utforming som ivaretar variasjon i bruk og hensiktsmessig arealdisponering.»*

Kommunedirektørens vurdering
Kommunen har vurdert de omsøkte endringer og kommet til at tiltaket i hovedsak samsvarer med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av loven. Endringen medfører en liten økning av BYA. Søknad om dispensasjon er vurdert særskilt nedenfor.

Nabo og hjemmelshaver til eiendom med adresse Østre vei 30 (gnr. 40 bnr. 354) og Østre vei 28 (gnr. 40 bnr. 356), har anført at søknaden ikke i tilstrekkelig grad viser hva takterrassen innebærer. Kommunen har vurdert de innsendte opplysninger, og kan etter dette ikke se at opplysningene er mangelfulle, herunder i strid med byggesaksforskriften. Etter kommunens mening gir opplysningene et klart og utvetydig bilde på hva tiltaket innebærer – også takterrassen. Når det gjelder anførsler om materialbruk vises det til ansvarlig søkers kommentar til dette.

Videre er det bemerket at tiltaket medfører økt byggehøyde. Som nabo korrekt presiserer påvirker ikke tiltaket den maksimale høyden. Kommunen anser derfor merknaden besvart.

Til sist er det anført at tiltaket er i strid med bestemmelser om takterrasse i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om størrelsesmessige begrensninger av takterrasser innenfor kategori B og C. Eiendommen er imidlertid ikke innenfor kategoriene og bestemmelsene, og vil derfor ikke gjøre seg gjeldende her. Utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er

nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. Det foreligger ikke tilstrekkelig hjemmel i nærværende sak til å begrense utnyttelse av takterrasser.

Kommunen finner grunn til å bemerke at åpent transparent (spiler, glass e.l.) rekkverk ikke får konsekvenser for fastsettelsen av gesimshøyden. Dette forutsetter imidlertid at rekkverket ikke monteres i flukt med fasadelivet eller ligger på utsiden av fasadelivet. Det vil si at rekkverket må være tilbaketrukket på gesimsens takside.

Kommunen mener tiltaket er prosjektert slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og videre at tiltaket er fremstår slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunen finner også grunn til å presisere at det har vært reist spørsmål om hvorvidt saken *må* oversendes overordnet myndighet for uttalelse eller ikke. Søker har anført følgende:

> «Det er i kommunens tilbakemelding redegjort for at tiltaket befinner seg i 100-metersbeltet med et generelt byggeforbud. Som påpekt i rammesøknaden gjelder pbl. § 1-8 i de tilfeller der det ikke er fastsatt egne byggegrenser mot sjø i vedtatt plan. I det omsøkte tilfellet er det fastsatt egne byggegrenser mot sjø og som gjelder foran de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Da det er fastsatt egne byggegrenser mot sjø i plan har det gjennomgått en politisk prosess der berørte myndigheter er hørt. Vi vurderer derfor at det ikke bør være nødvendig å innhente ytterligere uttalelser, da det ikke søkes om dispensasjon fra krav til avstand til sjø.»

Kommunen slutter seg til søkers vurdering. Da tiltaket oppføres i 100-metersbeltet settes Statsforvalteren i Oslo og Viken, og Viken fylkeskommune for ordens skyld som kopimottaker av dette vedtaket.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. I annet ledd fremgår følgende:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen fastsetter to vilkår. Dersom begge er oppfylt kan kommunen vurdere å dispensere fra plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av loven.

<u>Søkers anførsler</u>
Søker har anført at det er grunnlag for dispensasjon i nærværende sak. Fra søknaden hitsettes:

«Tiltakseiendommen utgjør 2.836 m2, men 230 m2 er regulert til veiareal. Netto tomteareal utgjør derfor 2.606 m2. En utnyttelsesgrad på 16 % tilser 417 m2, slik at begrensningen på maks. 340 m2 i bestemmelsen gjør seg gjeldende.

Tiltak godkjent i rammetillatelse 31.03.2022 medfører at godkjent BYA på eiendommen i dag er 362,2 m2, tilsvarende 13,9 %. Etter tiltak som omsøkes i endringssøknaden vil BYA være 369,6 m2, tilsvarende 14,2 %. Det er kun etablering av adkomsttrapp fra terreng til ny del av takterrassen som medfører økning i bebygd areal. Økningen utgjør 7,4 m2.

Det søkes derfor om dispensasjon for BYA = 369,6 m2.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal, nok lys og luft rundt bebyggelsen, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Omsøkt tiltak vil være innenfor reguleringsplanens krav til maksimalt 16 % bebygd areal. I tillegg gjelder en generell begrensning på 340 m2 bebygd areal, uansett størrelse på eiendommen. Eiendommens nettoareal er på 2.606 m2. Størrelsen på eiendommen medfører at en overskridelse som omsøkt ikke vil fremstå som en uforholdsmessig fortetting i området. Omsøkte tiltak vil tilrettelegge for en mer hensiktsmessig bruk av eiendommens uteareal og sikre gode kvaliteter for variert rekreasjon. Tiltakene vil fremstå som en utvidelse av dagens bebyggelse, og medfører ikke at andre deler av tomten blir bebygget. Konstruksjonen vil også fremstå som åpen, da det er en vindeltrapp som medfører økningen i bebygd areal. Således vil tiltakene ikke medføre reduksjon i luft og lys rundt bebyggelsen, men en naturlig utvidelse og forlengelse av eksisterende bebyggelse og økt brukbarhet.

Da tiltaket er i tråd med reguleringsplanens maksimale %-BYA, og kun er mindre utvidelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse for bedre tilrettelegging av uteoppholdsarealet, vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra er ivaretatt. Intensjonen i bestemmelsen om å begrense fortetting er ivaretatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming. Dette vil dermed tale for en innvilgning av dispensasjon. Tiltaket utformes i tråd med eksiterende arkitektonisk utforming og stilart og fremstå som en integrert del av den estetiske utformingen.

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra er derfor ikke vesentlig tilsidesatt og det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Det må da vurderes om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelen ved omsøkt dispensasjon fra BYA-begrensningen i reguleringsplanen er å tilrettelegge for en mer hensiktsmessig og attraktiv utnytelse av uteoppholdsarealet på eiendommen.

Det er ønskelig å utvide dagens takterrasse og etablere ny adkomst for å sikre gode kvaliteter og rekreasjon for eiendommen. Selv om tiltaket innebærer en utvidelse av bebygd areal, vil tiltaket allikevel medføre at tomten ikke fremstår som ytterligere fortettet sett i forhold til dagens situasjon, da det kun er en åpen trappekonstruksjon som vil medføre en økning i bebygd areal.

Sett ut fra eksisterende bebyggelse og tomteforhold, er omsøkt plassering den eneste mulige plasseringen av takterrasse på eiendommen og eksisterende bebyggelsesstruktur vil i stor grad bli ivaretatt. Ny trappeadkomst vil tilgjengeliggjøre takterrassens bruk til begge boenhetene på eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre sjenanse for naboer. Fjernvirkningen vil heller ikke endres i stor grad, da den eneste endringen i fotavtrykket er skjermet fra naboer og kun er en åpen konstruksjon. Ulempene ved tiltaket er at det er i strid med bestemmelsen om maksimalt bebygd areal og en dispensasjon kan skape presedens. Allikevel vurderer vi at de konkrete forholdene på eiendommen medfører at presedensvirkningen er begrenset. Det er gitt liknende dispensasjoner i området, som også taler for at dispensasjon bør gis. Overskridelsen er ikke vesentlig og vil ikke medføre en stor endring fra dagens situasjon.

Vi vurderer derfor at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene for å innvilge dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2, fra reguleringsplanens § 3.1 om maksimalt bebygd areal er derfor oppfylt.»

Kommunens vurdering

Kommunen har vurdert om hensynene bak reguleringsplanen § 3.1, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. PBL § 19-2.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad regulerer bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal, nok lys og luft rundt bebyggelsen, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Slik kommunen ser det er det i liten grad snakk om tilsidesettelse av ovennevnte hensyn. Dette skyldes blant annet at eiendommen er relativt stor. Grunnet størrelsen er det spesialbestemmelsen som kommer til anvendelse (340 m2). Overskridelsen er således liten, og i tillegg forsøkt redusert etter anmodning fra kommunen. Det er etter kommunens mening tilstrebet under prosjekteringen å hensynta ovennevnte interesser, og søker har kommet kommunen i møte. Omsøkte tiltak kan hevdes å ivareta blant annet hensyn til tilstrekkelig uteoppholdsareal, da økningen i BYA knytter seg til trapper som knytter arealer sammen. Endringene medfører minimal påvirkning på lys og luftighet. For øvrig vises til søkers argumentasjon som legges til grunn.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming.

Det kan etter kommunens mening ikke bli snakk om en vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens bakenforliggende hensyn slik tiltaket er omsøkt. Det første vilkåret for dispensasjon anses oppfylt.

Kommunen har deretter vurdert om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. PBL § 19-2.

Etter kommunens mening er det ikke tale om nevneverdige ulemper, utover det at tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Den generelle oppfatning er at tiltak bør forholde seg til gjeldende bestemmelser, men i dispensasjonsadgangen ligger en aksept om at visse tiltak bør kunne unntas. Kommunen mener dette tilfellet er et eksempel på det, og tillegger uthulingsargumentet lite vekt. Det er vanskelig å se at trappene berører omkringliggende eiendommer på en slik måte som kan gjøres gjeldende i dispensasjonsvurderingen.

Spørsmålet blir etter dette om det foreligger tungtveiende objektive fordeler ved å dispensere i denne saken. Til tross for den høye terskelen, mener kommunen at slike fordeler gjør seg gjeldende. Kommunen finner grunn til å poengtere at det ikke er selve takterrassen som gjør endringen avhengig av dispensasjon. Det stridige forholdet, selve utvidelsen av BYA ved etablering av nye trapper, kan dermed hevdes å inneha svært få negative konsekvenser. Trappene bidrar positivt med tanke på økt sikkerhet ved brann, herunder anses det som en klar fordel at man lett kan komme seg ned fra de øverste etasjer og takterrassen via de utvendige trappene. Den minimale økningen i BYA innebærer også en klar forbedring av uteoppholdsarealene. Takarealet gjøres tilgjengelig og bøter på den krevende topografien som foreligger på eiendommen.

Kommunen mener etter dette at fordelene klart er større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Kommunen har kommet til at vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad er oppfylt. Det er derfor anledning til å dispensere, og kommunen finner grunn til å benytte adgangen i dette tilfellet.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4292 Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyr.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann for
Helena Langeland

Peder Furu Flingtorp

Avdelingsleder Byggesak Nord Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Norconsult AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Kopi:
Frode Granlund, Østre vei 32 B, 1397 NESØYA
Erling Sommerfeldt, Østre vei 30, 1397 NESØYA
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S15/9858	GBNR 40/1855 L89318/19	09.10.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/9858

Delegasjonssak: 19/1611

40/1855 Dispensasjon og godkjenning av utførte tiltak- Nybygg enebolig
Margretes vei 11 B Tiltakshaver: Vladimir og Katerina Kalajdjievski

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 18.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 28.06.2019. Det vises også til fylkesmannens uttalelse datert 28.01.19.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra:
- **Regulert byggegrense mot veg og annen bebyggelse.**
- **§ 3.4 i Reg.plan 90c vedr tillatt gesimshøyde.**
- **§12.3 i Reg.plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon.**

Ansvarsrett som selvbygger godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 23-1

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om godkjenning av byggetiltak utført uten tillatelse fra kommunen. Søker har bygget støttemur i avkjørselen og andre konstruksjoner mot vest og øst. Støttemurer med rekkverk i avkjørselen har en høyde på inntil henholdsvis 3 m og 2,4 m. Det er plassert ca. 5 meter utenfor regulert byggegrense mot Margrets vei. Tiltakshaver mener at de støttemurene er nødvendige fordi garasjen er plassert i underetasjen. Avkjørselen er ellers sikret mot fall.

Det gjelder også utvendige trappekonstruksjoner for adgang til uteoppholdsareal og en gangbane over bakken ved siden av avkjørsel mot terrassen. Tegninger viser at krav om universell utforming er ivaretatt for uteareal.

Grunneier på gbnr. 40/532 har gitt samtykkeerklæring til søker for å kunne plassere plantekasser og støttemur i nabogrensen mot øst. Støttemuren er sammenbygd met terrassen, og har en høyde på 42 cm etter gjennomsnittlig terreng. Plantekasser er sammenbygd med terrassen og gangbanen og har et areal på ca 23 m2. Denne konstruksjonen er i konflikt med regulert byggegrense mot veien men vil ikke berøre avkjørselen.

Søknaden om ettergodkjenning gjelder også endring av terreng mot nordvest. Søker vil utnytte en del av bevaringsområdet som uteoppholdsareal. Det er allerede utført en større fylling av terrenget i dette området. Området, som har et areal på ca 400 m2, skal i utgangspunktet ikke endres uten tillatelse fra kommunen, jf Reg.plan 90c.

Grunneiere skal i utgangspunktet respektere bevaringsområder for landskap og vegetasjon som vist på reguleringskartet. Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget inntil ca 3 m fra opprinnelig terrengnivå. Endringen er vist på snitt mottatt 28.12.2018.
Tiltakshaver har også endret terrenget ved gavlfasaden mot nord. Det er montert tre vinduer i u.etg mot nord og en lysgrav mot vest. Terrenget er senket ca 1 m som vist på snittegningen for å kunne få lys i kjelleren. Den endringen vil også berøre tillatt gesimshøyde, og utløser dermed krav om dispensasjon fra §3-4 i reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og uttaler:
«Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader utover samtykke fra nærmeste nabo, jfr under.

Erklæring
Amin Parsa og Kine B. Dielia Ditlevsen er eiere av eiendommen Gbnr 40/532 og Stein Olaf Michelsen er eier av eiendommen Gbnr. 40/424. Disse har gitt samtykkeerklæringer til at ovennevnte tiltak kan utføres som vist på situasjonskartet og tegninger.

Rådmannens vurdering
Ovennevnte tiltak ble utført i strid med bestemmelser og reg.plan. Utførte tiltak er etter gjeldende plan- og bygningslov søknadspliktig tiltak etter § 20-2. Søknaden om godkjenning av det utførte arbeid er ikke innsendt som følge av nabokonflikt i området.
Godkjenning av utførte og omsøkte tiltak betinger dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, tillatt gesimshøyde og bevaringsområde for landskap og vegetasjon. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Kommunen presiserte i tilsynsrapporten at det er foretatt terrengendringer rundt huset. Det gjelder gavlvegg mot nord, samt at terrenget inntil kjellervindu er gravet ut. Imidlertid er det i tilsynsrapporten datert 02.02.2017 identifisert at grop foran vindu til underetasje (på hjørnet) er usikret.

- Kommunen krevde at avkjørselsplan må oppfylle kravet vist i VEI-OG GATENORMAL for Asker kommune. Beliggenheten av boligen måtte omprosjekteres, kotehøyden endres fra cote 15,1 til cote 15,65 for gulv i 1. etasje for å kunne tilfredsstille stigningsforholdskrav av avkjørsel da garasjen ble bygget i kjelleren. Endringen av terrenget er nødvendig for å kunne plassere huset som vist på reguleringskartet og fylling/planering av terrenget er tilpasset naboeiendommene.

- Boligen er innenfor tillatt gesimshøyde 3,5 m unntatt for nordfasaden og for en del av fasaden mot vest pga endring av terreng og lysgraver. Godkjente koter for mønehøyden og gesimshøyden er ikke endret da er fremdeles innenfor reguleringsbestemmelsene og man ikke kan se at tiltaket skal hindre for lys- eller solforhold for omkringliggende tomter.

- Ingen naboer er berørt av terrengendringen. Utsikten vil ikke hindres mer enn i dag og solforholdene vil ikke bli skadelidende. Terrenget bak huset får en visuelt mindre dominerende virkning og terrenget får en lite dominerende form som passer inn mot landskapsformen på stedet. Terrenget er endret mot nord slik at det går i ett rundt denne delen av huset. Avstand mellom lysgravene er kort og derfor er det den beste løsningen at terrenget følger nivået på lysgravene rundt den delen av huset.

- Tomtens høydeforskjell er på ca. 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot syd og vest – dette tilsier at det er en hellende tomt. Siden høydeforskjellen for eksisterende terreng skrånet kraftig er terrenget senket akkurat på den delen av tomten (bak huset). Terrenget er tilpasset nabotomten slik at den plasseres godt i terrenget og med dette opprettholdes åpenhet i denne delen av området.

- Terrenget er tilpasset med naboeiendommen GBNR 40/532 bak huset slik at det ser naturlig ut og uten å fylle opp eller planere mer enn nødvendig. Terrenget mot øst, vest og syd er tilpasset slik at gesimshøyden blir innenfor kravet.

- Terrenget mot nordvest (bevaringsområde) er nå bedre tilpasset til omgivelsen, og sikkerheten er økt siden skråninger på den delen av tomten er planert og tilpasset område. De mener også at fuktigheten pga vanndammer på den delen av tomten er delvis eliminert. Det var uheldig både til lokalklima, sikkerhet for barn, insektplager og planter.

- Det er verdt å nevne at regulert gangvei (Gs) er plasser i midten av vernesonen som er knyttet til den nye veien (Sigridsvei) og som anlegges på baksiden av tomten. Gangveien er vist på situasjonskartet, og for at den skal kunne etableres må vegetasjon fjernes og terrenget endres pga bratt skråning på noen deler av veien. Det er umulig å bygge gangvei på dette området uten terrengendring og fjerning av vegetasjon.

- Det er ingen fare for vanninnsig av terrengendringer på nabotomter siden bekken ligger langs fyllingsfoten. Bekkefaret er stort nok i volum for å motta store mengder av vann i forhold til ekstremvær.

- Oppfyllingen vil ikke forhindre framtidig vegetasjon som kan vokse fritt på tomten. Flere trær er plantet over oppfyllingen og som vokser fritt på tomten. Nå kan den delen av tomten få bedre kvaliteter både med fremtidig vegetasjon og bevaring. Det er planlagt å plante flere trær.

- Støttemurene er ikke synlige for naboene, og det et er nødvendig å ha begge støttemurene i anlagt lengde siden garasjen er plassert under huset i kjelleren. Det er nødvendig at støttemurene følger terrenget mot Margretes vei og ender ca 1m fra tomtegrense mot vei. Konstruksjonen har ingen ulemper for naboer eller allmennheten. Det skal øke sikkerheten, og det er logisk løsning når garasjen ligger så lavt i terrenget.

- Høydeforskjellen mellom parkeringsarealet og garasjen, samt trappekonstruksjon og gangbanen vil kreve støttemurer. Løsningen tilpasses terrengendring og avkjørsel og vil ikke skape sjenanse for nærmeste naboer. Murene vil ikke hindre sikt i frisiktsonen mot vei. Murene er ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger. Begge støttemurene skal sikres med rekkverk (med glasspanel) mot fall.

- Anlegget vil sikre stabilitet i grunnen og i avkjørselen mot ras/utglidning og vil øke sikkerheten for garasjen siden den ligger lavt i terrenget. Støttemurene skal etterkomme reguleringsplanens intensjon om estetisk utforming og tilpasning til eksisterende terreng. Disse støttemurer gir bedre arealdisponering, sikrer bebyggelsesstrukturen i området samt areal for uteopphold.

- Hverken naboer eller kommunen er negativ berørt av tiltaket. De kan ikke se noen negative elementer ved denne utbygning. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom eiendommen bygges ut med gode løsninger hvor boligen er tilpasset terreng og nabotomter. Planens hensyn tilsidesettes ikke og konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet er ivaretatt. Fordelene ved å gi dispensasjon påstås være klart større enn ulempene, og at totalløsningen for natur, landskap og andre allmenne hensyn ikke bli vesentlig tilsidesatt, men kommer i pluss.

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet

Hensynene bak bevaring av landskap og vegetasjon er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.

Disp. 01- Regulert byggegrense:

Tiltakshaver oppfatter det slik at Fylkesmannen i Oslo og Viken ikke vil motsette seg en dispensasjon fra byggegrense, samt hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien og mot naboene ikke skal berøres. Vi mener at støttemurer med rekkverk, og anlegget mot veien, er nødvendige for prosjektet. Det dekker sikkerheten i avkjørselen, og området mot sør kan planeres for bedre utnyttelse. Det er også en HC-adkomst mot øst for å kunne oppfylle krav om universell utforming . Den delen av tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder utearealer og solforhold.

Etter en positiv uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og ovennevnte argumenter, ser vi at støttemurer og andre konstriksjoner kan plasseres utenfor byggegrense uten at dette vil skape sjenanse for Margretes vei eller berørte naboer. Nærmeste naboer er ikke mot at anlegget bygges utenfor byggegrense mot dem, samt de har gitt samtykkeerklæring for at fyllingsfoten kan berøres. Avkjørselsplan viser at den konstruksjonen utenfor byggegrense mot veien ikke vil berøre siktkrav for avkjørselen. Selv om garasjeporten har en avstand på ca. 9 m fra formålsgrensen, ser vi at manøvreringsareal/snuplass er noe trangt. Tiltakshaver mener at parkeringsplass mot vest kan benyttes som snuplass, samtidig er det ikke tillat å bruke regulert veiareal som egen snuplass.
Søker har ansvar for at anlegget utenfor regulert byggegrense mot veien ikke hindrer kommunen å utvikle område. Arealet er reservert/regulert for fremtidige prosjekter knyttet til Margretes vei.
Hensyn vedrørende trafikksikkerhet, veivedlikeholdet, driften av vei og arealbehov ved utbedring og miljøet langs veien blir minimal berørt. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 02- Gesimshøyde

Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarerer.

Det nevnes i søknaden om dispensasjon at det er nødt å endre terrenget rundt huset mot nord og vest. Fasadetegninger viser at det er montert vinduer i kjelleren mot nord. tiltakshaver har allerede senket eksisterende terreng ca. 1 m, samt at fyllingsfoten blir berørt. Gavlfasaden bedres mht. estetikk og utforming, og kjelleren får lys og utsyn. Denne endringen av terreng kan utføres etter § 4-1 e7 i SAK 10.
Plan - og bygningsavdelingen kan ikke se at dette er i strid med reguleringsplanens intensjon med hensyn til tillatt gesimshøyde. Overskridelse av tillatt gesimshøyde er ikke avhengig av endring av huses beliggenhet, men kun fordi terrenget senkes og planeres. Godkjente kotehøyder vil ikke bli endret.

Huset vil ikke bli dominerende i området pga endringene, og det vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene. Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 03- Bevaring av landskap og vegetasjon

Grunneiere har åpenbart ikke respektert § 12.3 i Reg. Plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon, som vist på reguleringskartet. Det er ikke tillat å utføre arbeider i dette området. Søker har utført store endringer på ca 400 m2 uten tillatelse fra kommunen. Vi mener likevel at eier viser til gode grunner for en dispensasjon fra ovennevnte krav.

Vi mener også oppfyllingen er relativt godt tilpasset området og ikke gir sjenanse for naboer. Terrengendringer i bevaringsområdet vil ikke skape fare for bekken og naboeiendommene langt fyllingsfoten. Bekkens kapasitet er ikke minket.

Søker mener at oppfyllingen ikke vil forhindre framtidig vegetasjon på tomten, og tidligere trær og vegetasjon kan og vil tilbakeføres. Bevaringsområdet kan opprettholde kvaliteter med fremtidig vegetasjon. Det er planlagt å plante enda flere trær.

Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget ca. 3 meter fra opprinnelig terrengnivå. Det er ca. 4 m høydeforskjell fra høyeste punkt mot huset og frem til tomtegrense mot nordvest. Dette tilsier at det er en hellende tomt. Eksisterende terreng skrånet kraftig mot regulert GS, og det burde derfor endres/planeres inntil nabogrensene for å kunne tilpasses eksiterende terreng mot huset og mot naboene. Denne endringen vil skape et godt uteoppholdsareal. Vi ser at terrenget er tilpasset nabotomten og at åpenhet opprettholdes.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1, i den grad en sluttrapport ville vært krevd i hht samme forskrift.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/9858. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (1M=kr 2 700)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 1.8 - Oppfølging av ulovligheter, 3 timer	Kr 1200 pr time	3600,-
§ 2.4.2 – Dispensasjon, 3 stk	2M pr dispens.	16200,-
§ 3.3.1 – Søknadspliktig terrengendring	2M	5400,-
§ 3.3.5 – Støttemurer og div. konstruksjoner (2M+5M), reduseres pga rimelighet til 4M	4M	10800,-
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2700,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	5400,-
Totalt gebyr å betale		**Kr 44 100,-**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vladimir Kalajdjievski, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA
Katerina Ristikj, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2220	GBNR 40/1958 L26607/22	16.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2220

40/1958 Varsel om avslag og anmodning om omprosjektering - Nybygg enebolig med integrert garasje
Margretes Vei 6 Tiltakshaver: Jan Anders Volckmar

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 22.06.2022. Basert på innsendt søknad varsles det med dette om avslag. Dette brevet er *ikke et vedtak eller et avslag* i seg selv, men informasjon om at søknaden risikerer å bli avslått dersom dere går videre med saken slik den foreligger.

Bakgrunn

Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005. Regulerings bestemmelser § 3.4 beskriver rammer for høyder ny bebyggelse i reguleringsområdet *frittliggende boliger*:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av ny enebolig på tilnærmet flat tomt, ref. kart og søknadsdokumenter. Tegninger viser bygning med gesimspunkt ved høyde 6,8 m, med inntrukket terrasse på øvre plan/tak (c + 15,3).

Slik ny enebolig er utformet er tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 3.4 vedrørende gesimshøyde. Det er i søknaden søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. I det følgende er den foreløpige vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Foreløpig vurdering

Hensynet bak bestemmelsen er en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.

Høydebestemmelsen er utformet slik at de passer best til bebyggelse med saltak, men kommunen tillater også bebyggelse med flatt tak. Overholdes reguleringens høydebestemmelser, kan det i tilfeller være riktig, som søker argumenterer, at "*Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for.*"

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Omsøkte tiltak er imidlertid 2 etasjer, med 1. og 2. etasje tilnærmet likt areal (2. etg. utgjør ca. 83% av 1. etasje, resterende 17% er terrasse). Dette medfører økt bygningsvolum i høyden, i tillegg takterrasse som følger av bygningsvolumet (takterrasse regnes ikke som økning av gesimshøyden).

Etter en foreløpig vurdering av søknaden kan ikke vi ikke se at de hensyn reguleringen er ment å ivareta *ikke* settes til side, og ser derfor ikke at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det anmodes om at tiltaket prosjekteres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/2220 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Videre saksgang
Omprosjektering er nødvendig for å forhindre avslag. Kommunen ønsker tilbakemelding på om søknaden skal realitetsbehandles eller om det ønskes å omprosjektere tiltaket. Ved videre saksgang vil gebyrer påløpe i samsvar med gebyrregulativet.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Gebyr
Se vedlagt skjema for gebyr, faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Eline Stenstrøm Moshuus
Juridisk rådgiver, Byggesak Nord

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Nordbohus Asker og Bærum AS, Semsveien 155, 1384 ASKER
Jan Anders Volckmar, Stasjonsveien 29, 1365 BLOMMENHOLM
Mestergruppen Arkitekter AS, Postboks 1043, 8001 BODØ

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Prosjektnavn: 220 Margretes vei 6, 1397 Nesøya- HUS A

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	1 958	0	0

Kommune Asker

Adresse , 1397 Nesøya
Margretes Vei 6

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Jan Anders Volckmar

Telefon: 98228455
98228455

E-postadresse: volckmaranders@gmail.com

Adresse: Stasjonsveien 29, 1365 BLOMMENHOLM

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nordbohus Asker Og Bærum As

Telefon: 91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

Adresse: Semsveien 155, 1384 ASKER

Organisasjonsnummer: 979222793

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Kontaktperson:

Navn:	Bendik Kleve Hoff
Telefon:	91565776
	91565776
E-postadresse:	bendik.hoff@nordbohus.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Oppføring av enebolig med integrert garasje

REDEGJØRELSE:
Se egen vedlagt redegjørelse F-1

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse

Se egen vedlagt dispensasjonssøknad B-1

Begrunnelse

Se egen vedlagt dispensasjonssøknad B-1

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Østre vei, Storengveien (Planid: 022090C)
Reguleringsformål	Frittliggende småhusbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 16 %

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	787	m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0	m²
+ Areal som skal legges til	0	m²
= Beregnet tomteareal	787	m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	125,92	m²
Areal eksisterende bebyggelse	0	m²
- Areal som skal rives	0	m²
+ Areal ny bebyggelse	125,7	m²
+ Parkeringsareal	0	m²
= Sum areal	125,7	m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	15,97	%

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Ja Kompenserende tiltak skal beskrives i vedlegg.

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
Finnes det avløpssystem for overvann?	Nei

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

BENDIK KLEVE HOFF på vegne av NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Filvedlegg:

D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf
D-2 Situasjonsplan-A3-1-500-190422.pdf
D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf
illustrasjoner 27.04.22.pdf
illustrasjoner 27.04.22.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf
E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf
E-3 B20-4 Takplan_(1_100).pdf
E-1 B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100).pdf
E-2 B20-3 Plan 2. Etasje_(1_100).pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
F-1 Redegjørelse.pdf
B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf
F-2 Margretes vei 6 40-1958 pro grunn.pdf
D-4 Utomhusplan-A3-1-250-190422.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220513-1806.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GRUNNMUR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_TANGEN CONSULTING BYGGKONTROLL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Mestergruppen Arkitekter AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FLEXIT AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MURMESTER RUNE KRISTIANSEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDPEIS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GUNNAR RESE AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VIPRO AS.pdf
Nabovarsel-20220513-1806.pdf
F-3 Underlag for beregning av BYA.pdf

NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Margretes Vei 6 40 / 1958

Dispensasjon

På vegne av Tiltakshaverne søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Dispensasjonen betraktes konkret å ha karakter av mindre dispensasjon, men likevel en dispensasjon som er av stor betydning for en fornuftig utnyttelse av Eiendommen.

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien i Asker kommune, stadfestet 18.01.2005.

Dispensasjon 1 - Gesimshøyde

1. Tiltaket

Det er i dette tilfellet ønskelig å oppføre en enebolig med flatt tak, som gir en gesimshøyde på maks 6,8 meter. Dette er målt på boligens høyeste punkt.

Som fremstillingen vil vise – mener vi at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt etter pbl. § 19-2. Når man ser byggetiltaket under ett, vil det harmoniserer godt med planområdet slik det har blitt bygget ut.

1.1. Bestemmelsene det dispenseres fra

Med hjemmel i pbl. § 19-2 søkes det om dispensasjon for gesimshøyde fra Reguleringsplanen punkt 3.4.

> *«Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.»*

1.2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2

Med ovenfor nevnte tatt i betraktning, vil den følgende redegjørelsen vise at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan derfor gi tillatelse til tiltaket.

1.3 Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra

Høydebestemmelsene skal ivareta hensynet til bygde omgivelser, slik at bebyggelsen innenfor et bestemt område gjennomføres innenfor visse rammer. Dette skaper helhetlig bygningsmasse. Videre skal høydebestemmelsene ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

1.4 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.

Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene.

Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning å være godt tilpasset nabobebyggelsen.

1.5 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Selv om tiltaket er et avvik fra plan – er det i praksis godt tilpasset planområdet. En tillatelse til tiltaket ved dispensasjon fremstår derfor som uproblematisk.
Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.

Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Et saltak på 40 grader ville gitt en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen med tanke på sol/ skygge og tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

Innenfor planområdet er det allerede gitt flere dispensasjoner fra samme bestemmelse. ref. 40/1848. Her er godkjent gesimshøyde 9 meter.

1.6 Overordnet konklusjon

Vilkårene for å kunne gi en dispensasjon for gesimshøyde er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket medfører ikke en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn og fordelene er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, selv om det gis dispensasjon i denne saken. Sett i lys av Reguleringsplanen og tidligere tillatelser er det derfor ikke snakk om en uthuling av plangrunnlaget. Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å langt oppveie ulempene.
Vi håper kommunen imøtekommer denne dispensasjonssøknaden.

NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Margretes vei 6, 1397 Nesøya 40/1958

Redegjørelse

Oversender søknad som rammetillatelse på oppføring av enebolig med integrert garasje.

Søknaden inneholder en dispensasjon.

- Dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4 – Gesimshøyde

Se vedlagt dispensasjonssøknad B-1.

Boligen er plassert innenfor regulert byggegrense i reguleringsplanen og vil føye seg naturlig inn i småhusområdets karakter. Planlagt bolig vil i minimal grad påvirke solforhold på naboeiendommene.

Parkering løses som parkering på egen eiendom i tråd med Kommunes krav.

Utearealet er tilfredsstillende. Det er vist utearealer på 200m2. Det reelle utomhus arealet på tomten er vesentlig større enn dette. Se vedlagt utomhusplan D-4.

Støy:
Eiendommen ligger ikke i støyutsatt område i kommunens støykart og det er ikke behov for tiltak.

Søknad om sanitærabonnement: er sendt kommunen fra ansvarlig rørlegger. Prosjektet kommer ikke i konflikt med naboers vann- og avløpsledninger.

Brannvannsdekning: Sjekkes ut av ansvarlig rørlegger. I forbindelse med søknad om IG.

Plan for overvann og drensvann:
Drensvann dreneres via (åpne)drensledninger rundt huset og ut i grøfter for vann og avløpsledninger. Dette skal ikke føres til kommunens ledningsnett. Overvannvann vil naturlig infiltreres i jordmasser og håndteres lokalt på tomten. Vipro AS har prosjekter overvann. Se egen vedlagt rapport blir ettersendt kommunen.

Samfunnssikkerhet:

Bolig er plassert godt utenfor kommunens definerte flomsone.

Det er ikke registret kulturminner i eller i nærheten av eiendommen.

Det er ikke registret biologisk mangfold på eiendommen.

Det er ikke påvist forekomst av kvikkleire på eiendommen, i henhold til NVE sitt temakart. NVE har satt tomten til Risikoklasse 0.

Det er registrert Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen på eiendommen. Grunnundersøkelse er foretatt av VIPRO AS.
Byggegrunnen er trygg. Se vedlegg F-2.
Ansvarsområdet er ansvar belagt. Gjennomføringsplanen viser dette.

Det vil bli utvist aktsomhet i forbindelse med gravearbeidene.

Mestergruppen Arkitekter AS har prosjektert plassering på kart og terrengbehandling.

Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarslet 13.05.2022 og det er ikke kommet merknader fra naboer pr. 30.05.2022

Vi håper søknaden kan behandles så raskt som mulig.
Om det skulle være spørsmål eller behov for tilleggsopplysninger ved søknaden, vennligst ta kontakt så fort som mulig.

13.05.2022 18:06:32 AR489434466

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: , 1397 Nesøya
Margretes Vei 6

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
40	1958	0	0

Eier: Jan Anders Volckmar

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Oppføring av enebolig med integrert garasje

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Se egen vedlagt dispensasjonssøknad B-1

Begrunnelse:

Se egen vedlagt dispensasjonssøknad B-1

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Østre vei, Storengveien (Planid: 022090C)

13.05.2022 18:06:32 AR489434466

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Nordbohus Asker Og Bærum As, Bendik Kleve Hoff
E-post:	bendik.hoff@nordbohus.no
Telefon:	91565776 / 91565776

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Nordbohus Asker Og Bærum As
Organisasjonsnummer:	979222793
Telefon:	91565776 / 91565776
E-post:	bendik.hoff@nordbohus.no
Postadresse:	Semsveien 155, 1384 ASKER

Nabovarselet er signert av

BENDIK KLEVE HOFF på vegne av NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.05.2022 18:06:32 AR489434466

13.05.2022 18:06:32 AR489434466

Filvedlegg:

D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf
D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf
illustrasjoner 27.04.22.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf
E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: 220 Margretes vei 6, 1397 Nesøya- HUS A
Søker: Nordbohus Asker Og Bærum As
Altinnreferanse: AR489434466

Eiendom/byggested

Adresse: Margretes Vei 6 , 1397 Nesøya
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
40	1958	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf
Situasjonsplan	D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf
Annet	illustrasjoner 27.04.22.pdf
TegningNyFasade	E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf
TegningNyFasade	E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf
TegningNyttSnitt	E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
Dispensasjonssoeknad	B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: MAY-BRITT SÆTER

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Margretes vei 6, 1397 Nesøya	40	433	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.15

Eier/fester av naboeiendom: ØYVIND MOEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 7, 1397 Nesøya	40	423	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.19

Eier/fester av naboeiendom: JANNE KRISTIN MOEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 7, 1397 Nesøya	40	423	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.22

Eier/fester av naboeiendom: KARI SORKNES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 4, 1397 Nesøya	40	431	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.26

Eier/fester av naboeiendom: PÅL SORKNES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 4, 1397 Nesøya	40	431	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.29

Eier/fester av naboeiendom: THOMAS NORDBY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 18, 1397 Nesøya	40	1815	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.32

Eier/fester av naboeiendom: SIRI TORP NORDBY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 18, 1397 Nesøya	40	1815	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.36

Eier/fester av naboeiendom: LINN-MARI ANDERSEN INDREHUS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 20, 1397 Nesøya	40	429	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.39

Eier/fester av naboeiendom: AUDUN INDREHUS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ottes vei 20, 1397 Nesøya	40	429	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 13.05.2022 18.10.42

SNITTLINJER TIL SITUASJONSPLAN

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje	= 125,7 m²
Sum bebygd areal	= 125,7 m²
Omsøkt tomteutnyttelse	= 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638059.501	586125.497
2	6638061.658	586130.220
3	6638062.355	586136.729
4	6638056.537	586139.385
5	6638051.063	586135.058
6	6638048.906	586130.335
7	6638050.466	586125.971
8	6638056.192	586123.356

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes veg	Dato:	21.04.22
Gnr/Bnr.:	40/1958	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	002

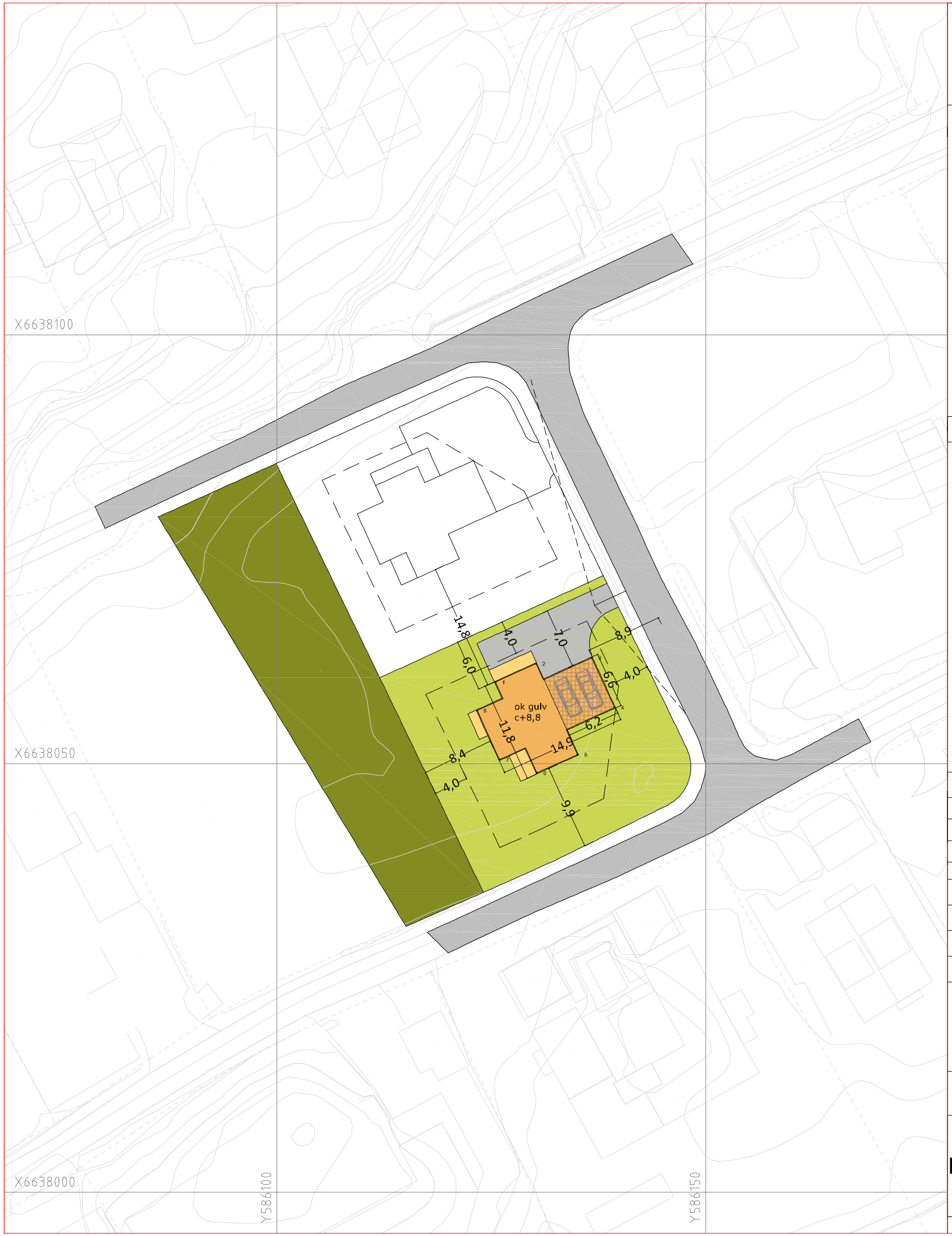
Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 20.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.



SITUASJONSPLAN
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

N

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje	= 125,7 m²
Sum bebygd areal	= 125,7 m²
Omsøkt tomteutnyttelse	= 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638059.501	586125.497
2	6638061.658	586130.220
3	6638062.355	586136.729
4	6638056.537	586139.385
5	6638051.063	586135.058
6	6638048.906	586130.335
7	6638050.466	586125.971
8	6638056.192	586123.356

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes veg	Dato:	21.04.22
Gnr/Bnr.:	40/1958	Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	001

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 20.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS
Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

UTOMHUSPLAN

Byggherre:	Jan Anders Volckmar			Dato:	20.04.22
Byggeplass:	Margretes vei			Kontroll:	ETH
Kommune:	Asker	Gnr.: 40	Bnr.: 1958	Arkivnr:	20211332
Prosjektert av:	mil			Tegningsnr:	006
	MG Arkitekter AS			Målestokk:	1:250(A3)

Prosjektert for:

Nordbohus Asker og Bærum AS

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 787 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 125,9 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkninger:

Snitt og utomhusplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Elendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen eller Infoland. Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

TEGNFORKLARING

Formål:

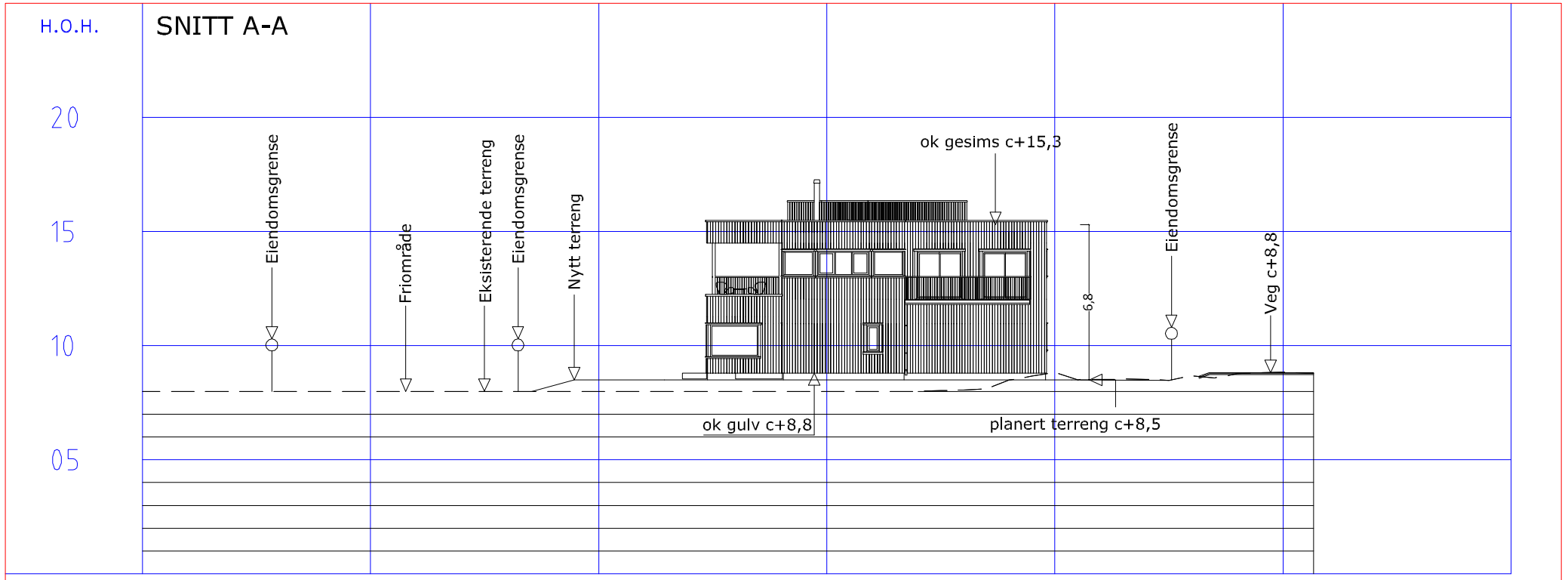
- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Garasje under bolig
- MUA
- Friområde
- Inngang

Linjesymboler / Punktsymboler:

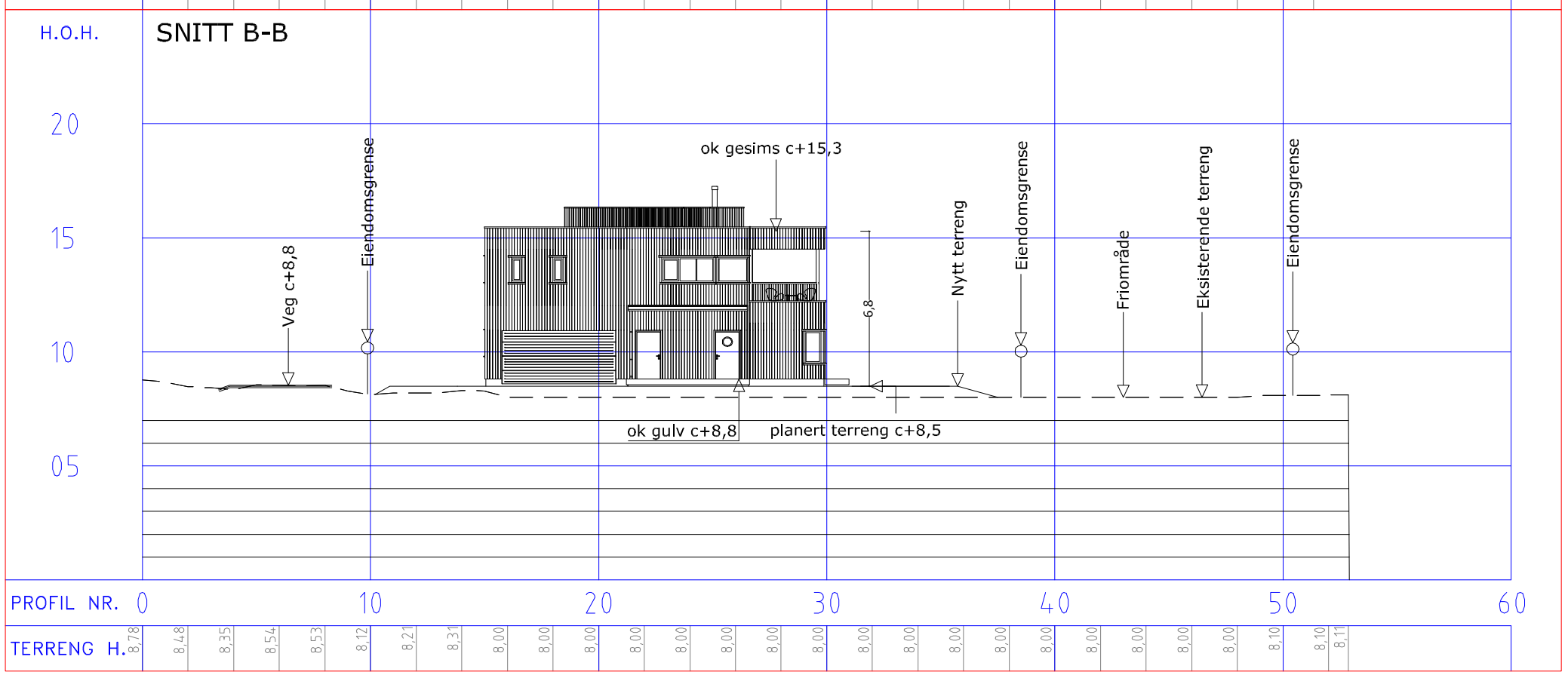
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Formålsgrense

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SNITT A-A



SNITT B-B



Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør-øst SNITT B-B Fasade mot nord-vest	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH
		MG Arkitekter AS		Dato: 20.04.22	
Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Prosjektert for:		Arkivnr:	20211332
Byggeplass:	Margretes veg	Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	003
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 1958			Målestokk:	1:250 (A3)
				Dato:	21.04.22

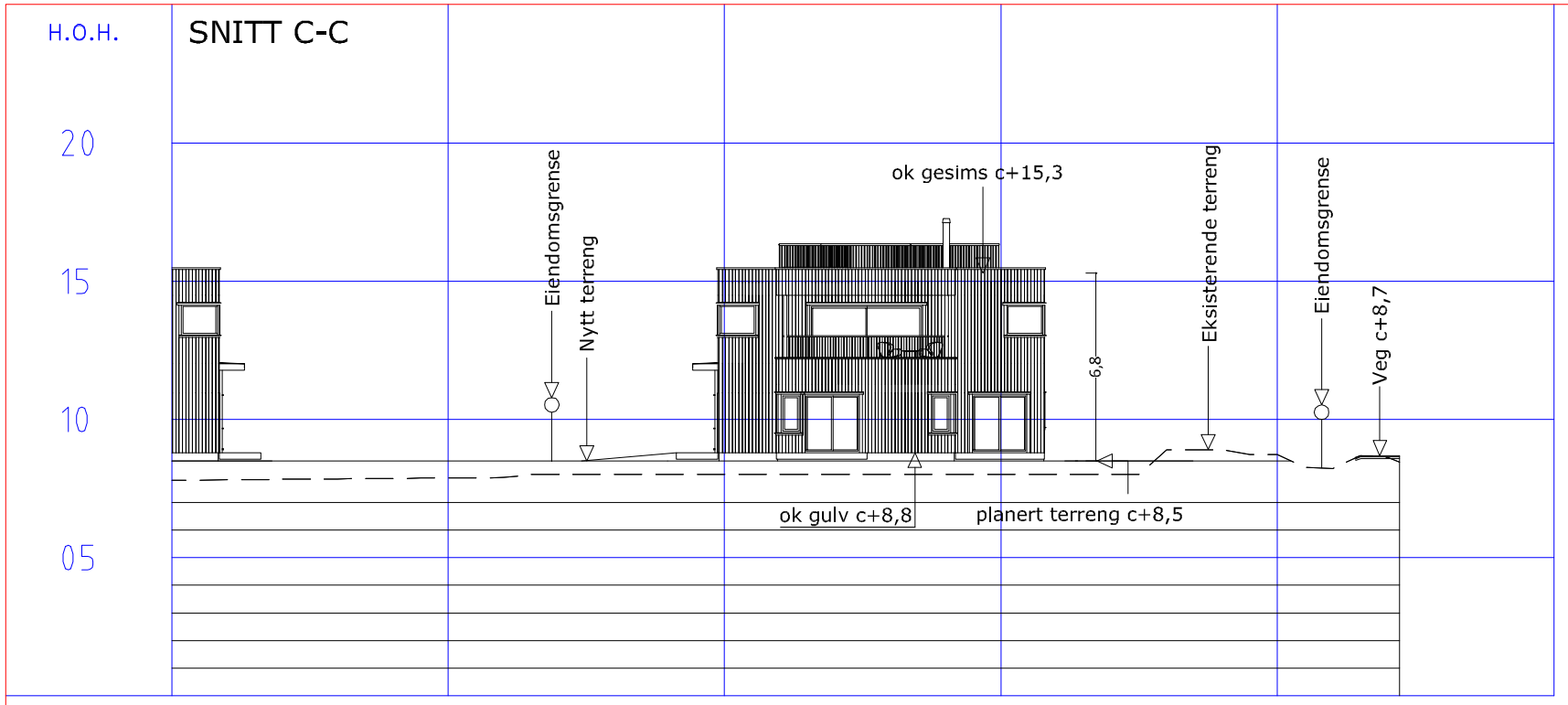
Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

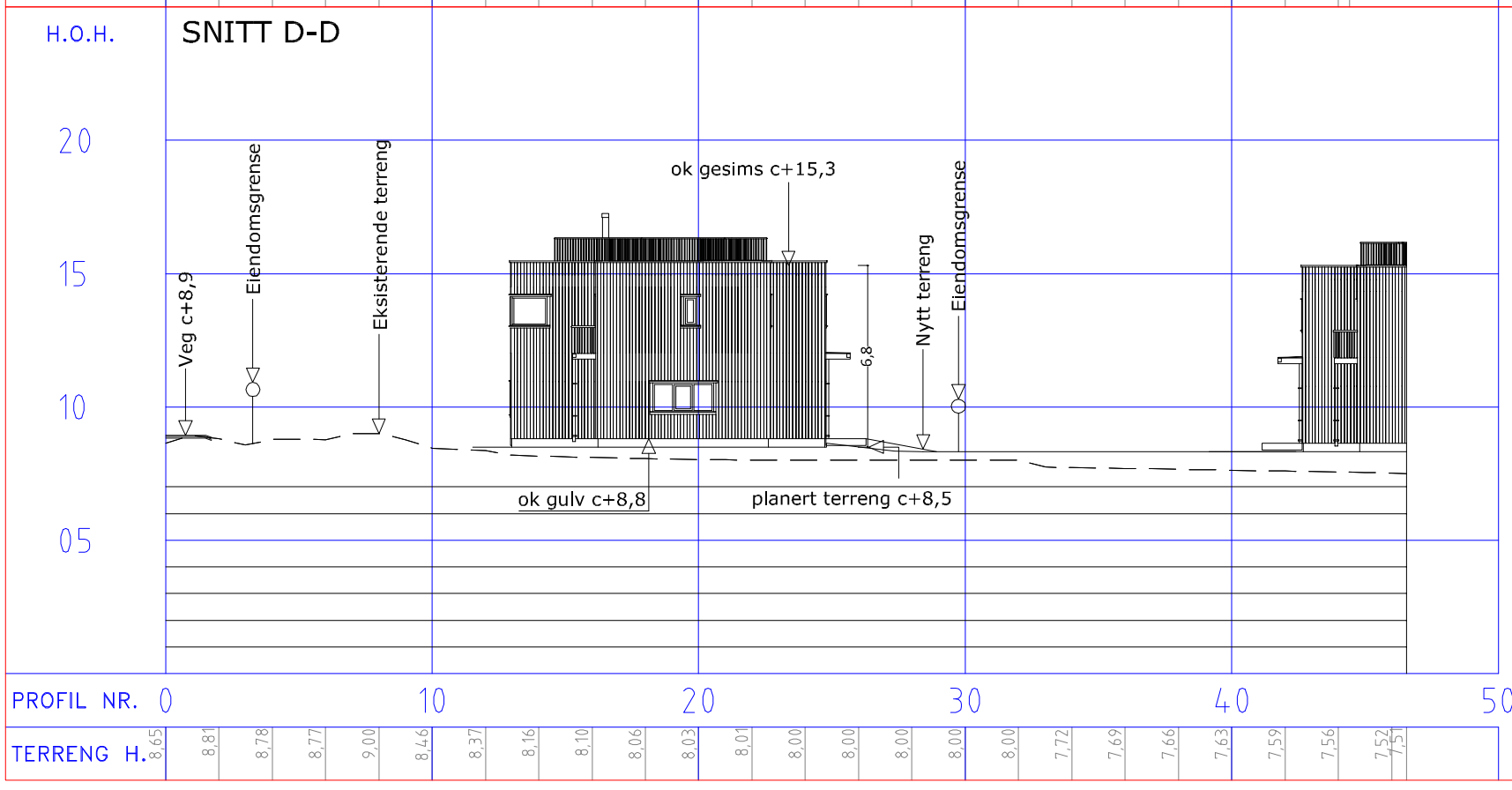
Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

SNITT C-C



SNITT D-D



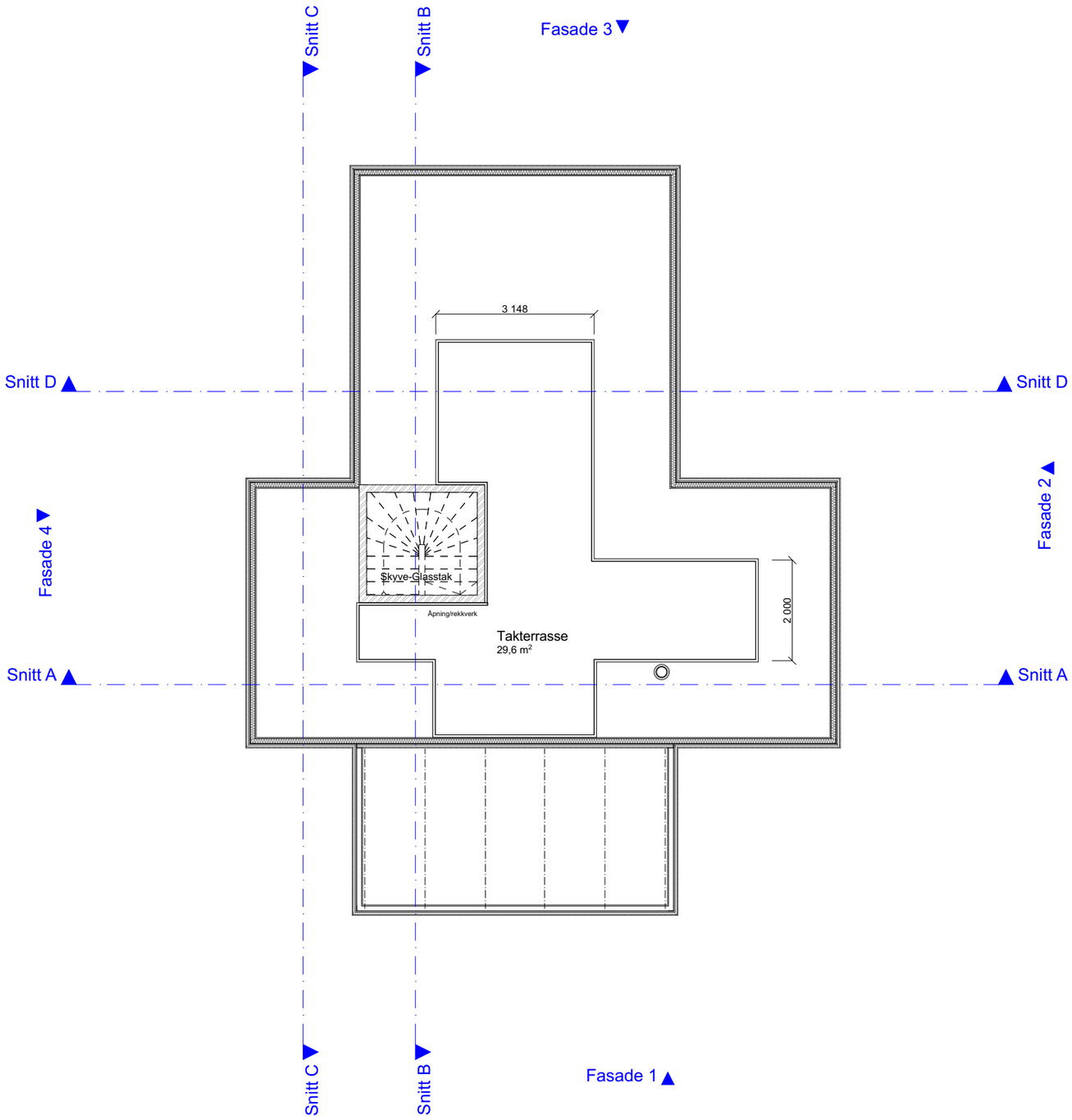
Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH
		MESTERGRUPPEN ARKITEKTER	MG Arkitekter AS	Dato:	20.04.22
Byggherre:	Jan Anders Volckmar	Prosjektert for:		Dato:	21.04.22
Byggeplass:	Margretes veg			Arkivnr:	20211332
Kommune:	Asker	Gnr.: 40	Bnr.: 1958	Tegningsnr:	004
		NORDBOHUS	Nordbohus Asker og Bærum AS	Målestokk:	1:250 (A3)

Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961



1:100 Takplan

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	B	Speilvendt garasje	06.04.22	MAB	GUB
A	A	Speilvendt	17.02.22	MAB	
	03	Endringer se mail 11.11.21			

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Jan Anders Volckmar
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: **MAB**
Dak. dato: **02.02.22**

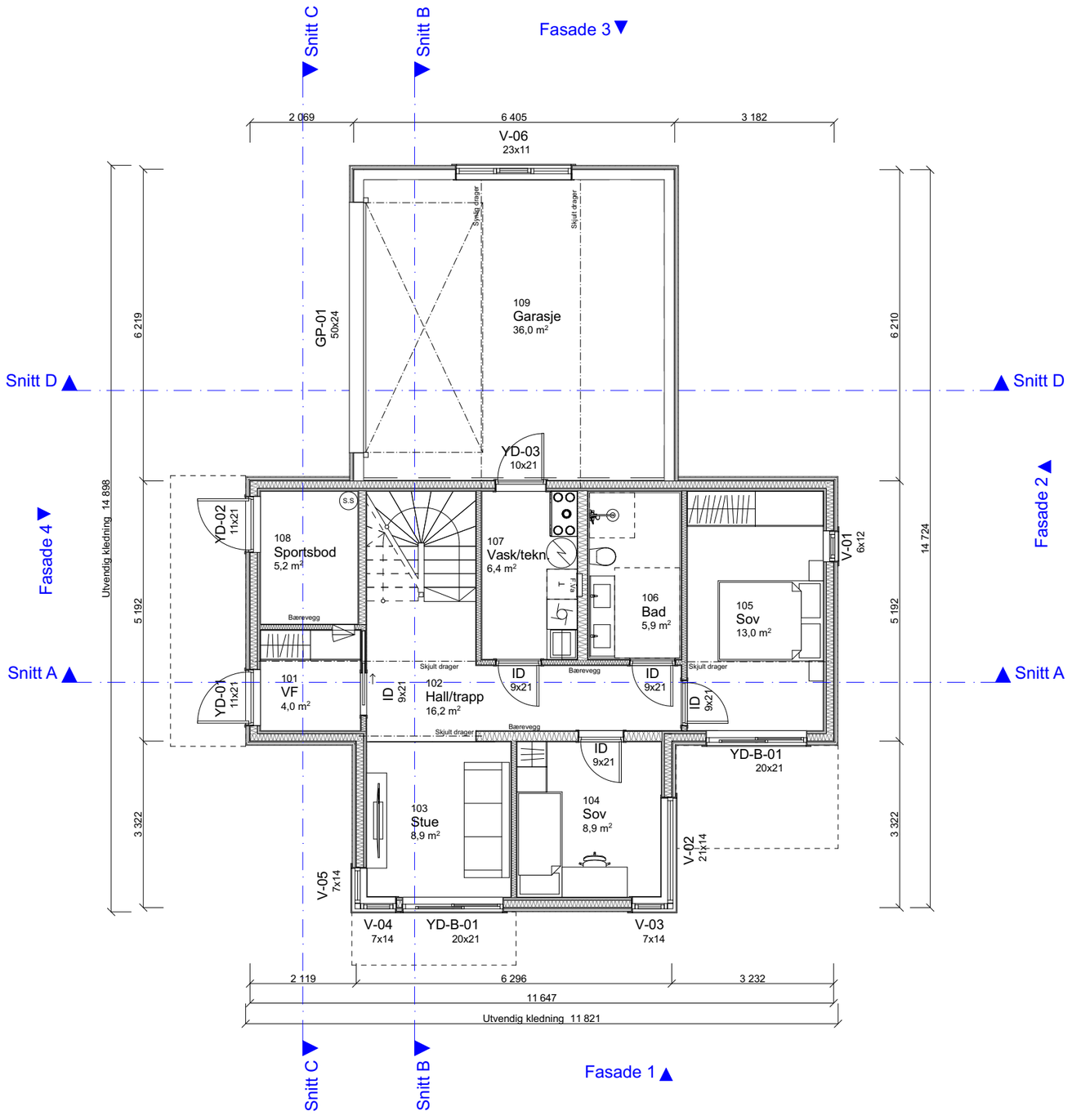
Kommune: **Asker**
Gnr./Bnr./Festenr.: **40/1958**
Kontr.: **GUB**
Kontr. dato: **06.04.22**

Hustype: **Spesial**
Rev. ID. **B**
Rev. dato:

Arkivnr.: **20211332**
Tegningsnr.: **B20-4**
Ark: **A3**
Målestokk **1:100**

Type tegning:
Takplan

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



1:100 1. Etasje

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	B	Speilvendt garasje	06.04.22	MAB	GUB
A	A	Speilvendt	17.02.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Jan Anders Volckmar
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	DAK av:	Dak. dato:
Asker	**40/1958**	**MAB**	**02.02.22**

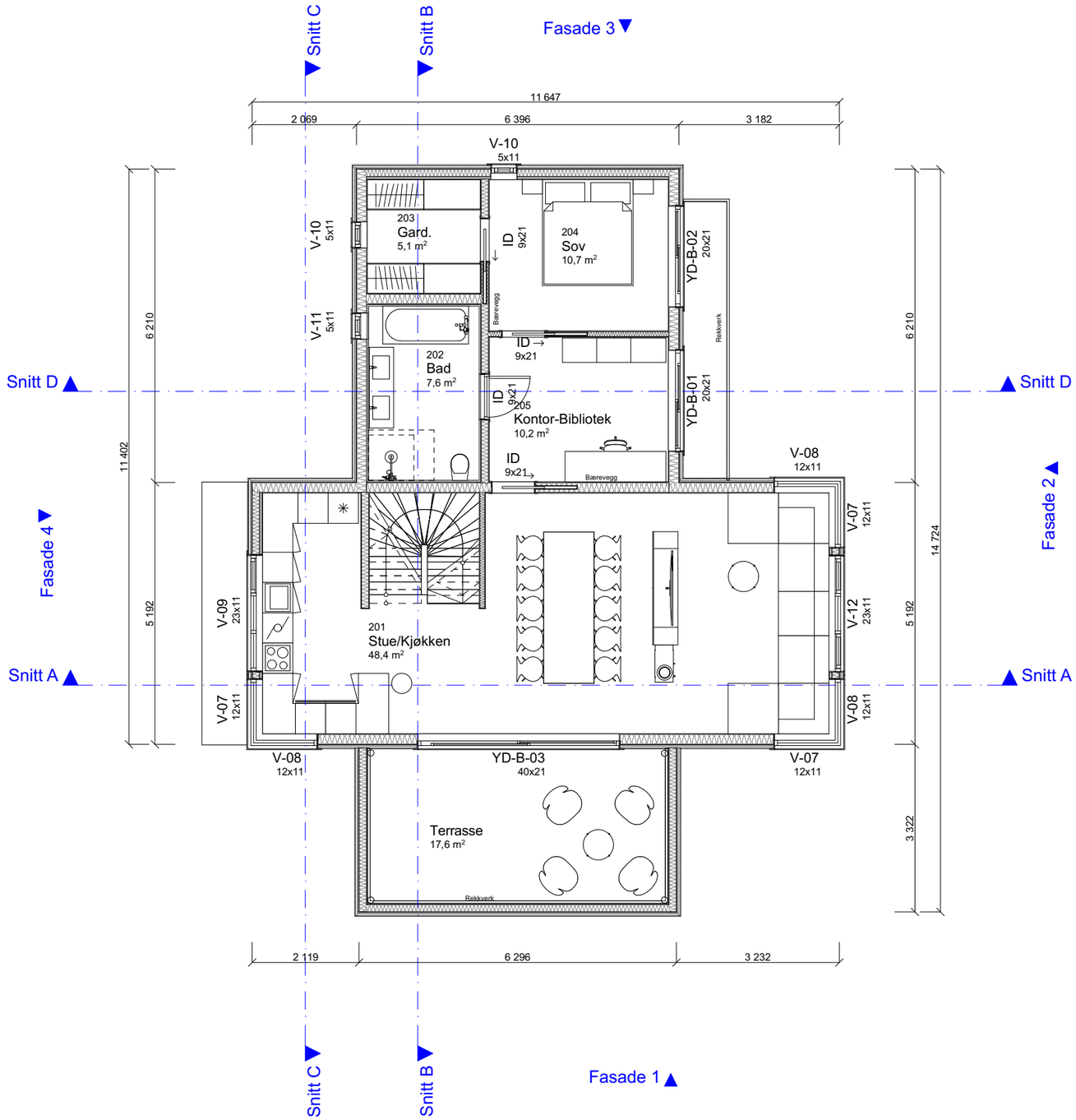
Hustype:	Kontr.:	Kontr. dato:
Spesial	**GUB**	**06.04.22**

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Rev. ID.	Rev. dato:
20211332	**B20-2**	**B**	

Ark:	Målestokk
A3	**1:100**

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



1:100 2. Etasje

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	C	Endret størrelse på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	B	Speilvendt garasje	06.04.22	MAB	GUB
A	A	Speilvendt	17.02.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Jan Anders Volckmar
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av:	Dak. dato:
MAB	**02.02.22**

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Asker	**40/1958**	**GUB**	**06.04.22**

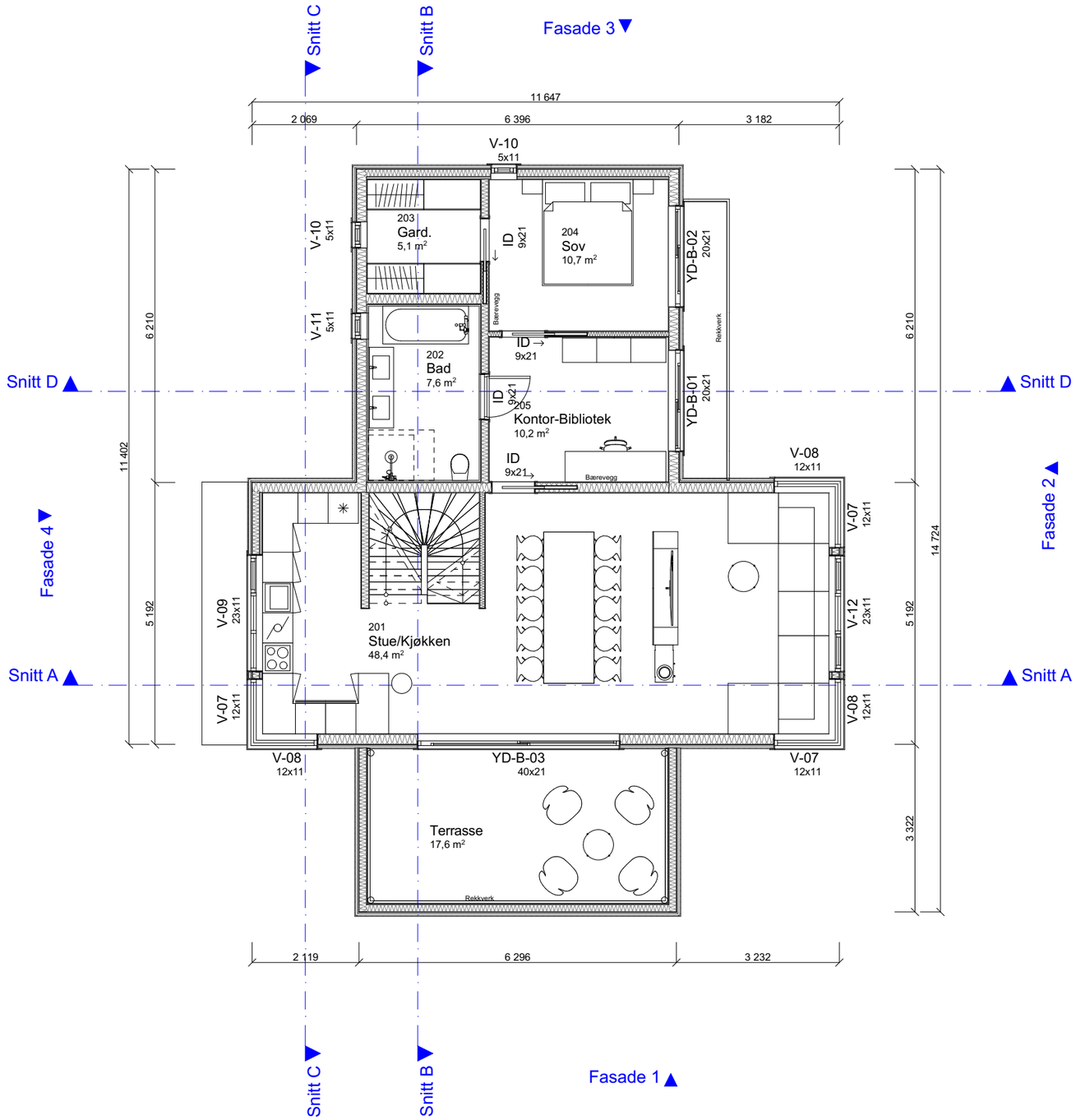
Hustype:
Spesial

Rev. ID.: **C**
Rev. dato:

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
20211332	**B20-3**	**A3**	**1:100**

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



1:100 2. Etasje

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	C	Endret størrelse på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	B	Speilvendt garasje	06.04.22	MAB	GUB
A	A	Speilvendt	17.02.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Jan Anders Volckmar
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av:	Dak. dato:
MAB	**02.02.22**

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Asker	**40/1958**	**GUB**	**06.04.22**

Hustype:
Spesial

Rev. ID.: **C**
Rev. dato:

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
20211332	**B20-3**	**A3**	**1:100**

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Notat

Oppdragsgiver: Jan Anderes Volckmar

Prosjketnr P102232	Prosjekt: Margretes vei 6
Dato: 14.06.2022	Kode: Geo

Prosjekterende: Christian Nikkerud
Kontroll: Sven Andrè Kristoffersen
Revnr: 1

Margretes vei 6 Gnr 40 / Bnr 1958

Geoteknisk vurdering

Innhold

1. Innleding _____2
2. Grunnforhold_____3
3. Dokumenter_____4
4. Kontroll _____4
5. Kvalitetskrav_____4
   5.1 Komerimering_____4
   5.2 Fiberduk _____4
   5.3 Dreneringsforhold og overvann_____4
6. Bereginger _____5
7. Skråninger_____6
8. Konklusjon_____6
9. Vedlegg _____7-14

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

1. Innleding

Viser til mottatt tegninger og dokumenter som gjelder tiltaket: Margretes vei 6, Asker
Tiltaket med Gnr 40 /Bnr 1958 omhandler etablering av ny enebolig. Tiltaket etableres som plate på mark over to nivåer uten kjeller. Terrenget hvor boligen skal etableres er av slak helling mot nord. Området rundt er av samme befatning
Vipro AS har fått i oppdrag å utføre en geoteknisk vurdering av tomten og påta seg ansvaret for pro grunn.
Arbeidene utføres etter NS-8402. Arbeidet omfatter geoteknisk vurderinger og beskrivelse av fundamenteringen.

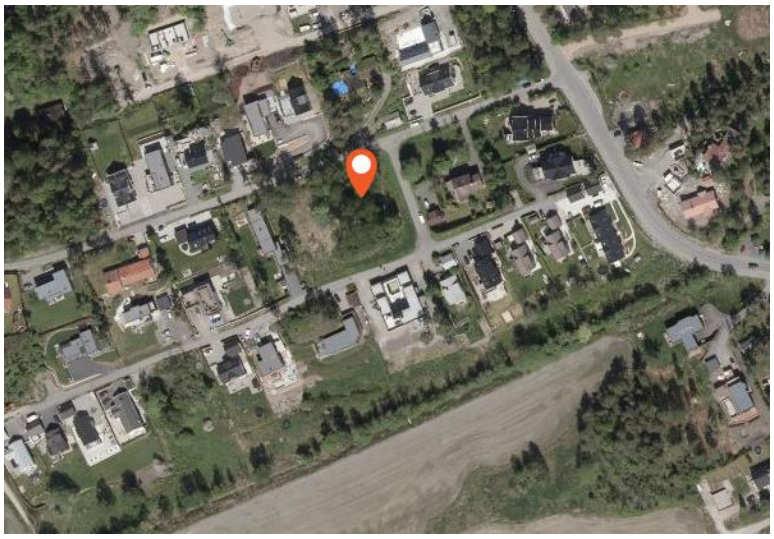


Fig.1: Utklipp fra Norgeskart med avmerket område for tiltaket

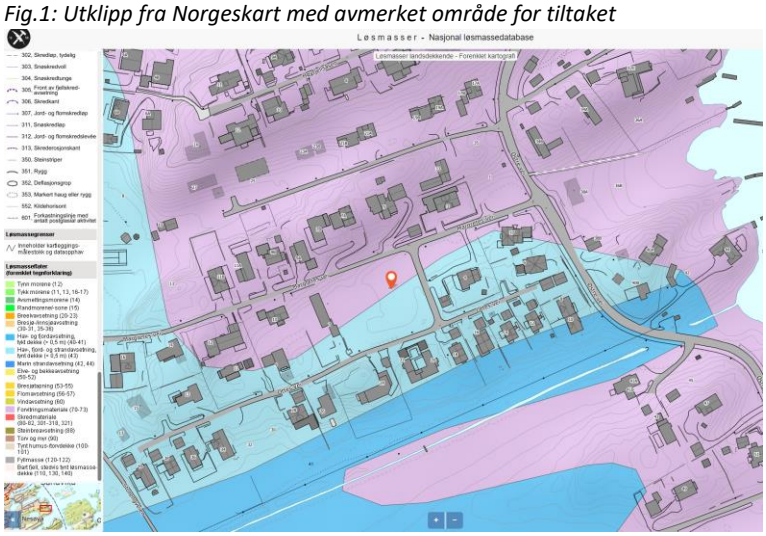


Fig.2: Utklip fra NGU's løsmassekart

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

2. Grunnforhold

Den planlagte eneboligen skal oppføres i et område som er et god etablebert område. Vi har i forbindlese med utarbeidelse av dette notatet kontrollert grunnforholden ut ifra NGU sine kartblad, tilsendt dokumetsjon og NVE`s sitt kvikkleirekart. I følge NGU sitt løsmassekart er det løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen. Vi anser dermed at hele tiltaket kommer i kontakt med fjell. Vi har innhentet generell informasjon om grunnfrholdene i området fra NGU`s bergrunskart og løamassekart samt benyttet NVE`s sitt kvikkleirekart. Grunnforholdene er generelt vurdert som gode, jevne og stabile. Eiendommen ligger under marin grense, men utenfor området definert som kvikkleiresone. Vi anser derfor ut ifra beskrevet vurdering at det verken er kvikkleire eller sprøbrudsmateriell på eiendommenspesielt da det fast fjell i dagen på eiendommen.

3. Dokumenter

Bakgrunnen for våre vurderinger er gjort ut ifra mottatt dokumentasjon fra byggherre, befaring på tomten, Samt orientering ut ifra NGU sitt løsmassekart og NVE` kvikkleire kart. På bakgrunn av dette, har vi riktig oversikt over grunnforholdene og de arbeider som skal uføres. Vi har ut ifra dette gjort vurderinger av grunnforholdene.

4. Kontroll

Kontroller vil skje ifa befaring på byggeplass før oppstart av gravearbeider. Om det støtes på utfordringer eller vesentlige endringer enn det som er prosjektert, skal Vipro AS kontaktes. Føre bygging igangsettes skal KS for grunnarbeider oversendes Vipro AS for gjennomsyn samt fundamentplan for bygget

5. Kvalitetskrav

Alle grunnundersøkelsesmetoder utføres etter NS-EN 1997-2::2007+NA:2008,. For undersøkelsesmetoder og utstyr som ikke er omtalt i standarden gjelder fortsatt nasjonale metoder utført etter dokumenterte prosedyrer. Det vises her til håndbok 280 Geoteknisk felthåndbok (Ref. 4) og til håndbok 015 Feltundersøkelser (Ref. 2). I ovennevnte dokumenter er det spesifiserte krav til gjennomføring og det er derfor viktig at arbeidet utføres i henhold til de gjeldende krav. Er grunnundersøkelse/-metode utført etter gjeldene normer/krav, vil de resultater en får tilsvare den kvalitet som forventes.

5.1 Komprimerimering

Komprimering skal utføres ihht Håndbok N200 og skal dokumenteres ifa bilder, lagsliste og sjekkliste for komprimering samt dokumentasjon av komprimeringsutstyr. Det anbefales fra Vipro AS at all løsmasse fjernes ned til fjell og at det fylles opp igjen med sprengstein under fotavtrykk til bolig +1 m til alle kanter.

5.2 Fiberduk

Det skal benyttes fiberduk mellom alle åpne og finstoffholdige masser. Mellom løsmasse overlappes det med 0,5m. Det skal også overlappes med min 0,5m mellom rullbredde av fiberduk.

5.3 Dreneringsforhold og overvann

Dreneringsforhold og overvann er ikke beregent i dette notatet.

6 Bereginger

Det er kun utført enkle beregninger ihht masser ut ifra Håndbok 016. Da tomten i hovedsak skal opparbeides på fjell. Mellom berg og løsmasser i tomten er det svært viktig at det her gjøres en korrekt utkiling. Utkilingen anbefales utført etter metode i SVV sin Håndbok N200.

Bæreevnen for knust fjell:
Egenvekt: γ=19kN/m³
Friksjonsvinkel: ϕ'=42°
Attraksjon: a=5kN/m²
Udrenert poreovertrykk: 0

Bæreevneparameter:
Materialfaktor: 1,5 som gir tg ρ=0,60
Ng: 16,0
Nγ: 17,0
Overlagringhøyde: z=0,3

<u>Bæreevnen for fundament med bredde 0,4 på knust fjell:</u>
Bæreevne: σq= 16*(19*0,3+5)+0,5*17*19*0,32-5=171+52-5=218kN/m²
Dette gir en kapasitet på sålefundament: ca 70kN/m
Bæreevnen for fundament med bredde 1,0m på knust fjell:
Bæreevne: σq =16*(19*0,3+5)+0,5*17*0,8-5=171+129-5=295kN/m²
Dette gir en kapasitet på sålefundament: ca 236kN/m

Bæreevne stedlig løsmasse

Bæreevnen for stedlig fjell:
Egenvekt: γ=19kN/m³
Friksjonsvinkel: ϕ'=42°
Attraksjon: a=5kN/m²
Udrenert poreovertrykk: 0

Bæreevneparameter:
Materialfaktor: 1,4 som gir tg ρ=0,46
Ruhet, rb=0,2
Ng: 20,0
Nγ: 22,0
Overlagringhøyde: z=0,3m

<u>Bæreevnen for fundament på stedlig steinmasser:</u>
Bæreevne: σq= 20*(19*0,3+5)+0,5*22*19*0,32-5=214+67-5=276kN/m²

Dette fundamentet tåler en dimensjonerende stripelast qvd=ca 88kNm sålefundament

<u>Bredde på fundamenter må beregnes av pro betong.</u>

7 Skråninger

Det er i dette notatet ikke gjort beregninger av skråning eller skjæringer

8 Konklusjon

Vipro AS er engasjert som geoteknisk ansvarlig for dette prosjektet, og derfor fått i oppdrag å vurdere grunnforholdene og å foreslå fundamenteringsmetode for prosjektet. Dette innebærer at vi skal vurdere grunnforholdene på eiendommen, vurdere massenes bæreevne og stabilitet til utbyggingen, både i byggefasen og i permanent situasjon.
Beregninger og vurderinger i dette notatet dokumenterer at den planlagte bebyggelsen kan bygges som planlagt og at bruk av beskrevet fundamentering ned på pukk og ned til stedlig fjell for huset. Stabiliteten i den planlagte bebyggelsen er tilfredsstillende dersom de her beskrevne løsninger og detaljer benyttes.
Da tomten etableres på stedlig utsprengt fjell og utenfor området som er ansett av NGI som skred sensitivt så anser Vipro AS det som trygt å bygge på denne tomten, uten fare for skred. Vipro anser tomten å være sikker jf. TEK 17 § 7-3, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Prosedyre for utredning av områdeskredfare følger av NVEs veileder 1/2019 s. 19.

9 Vedlegg

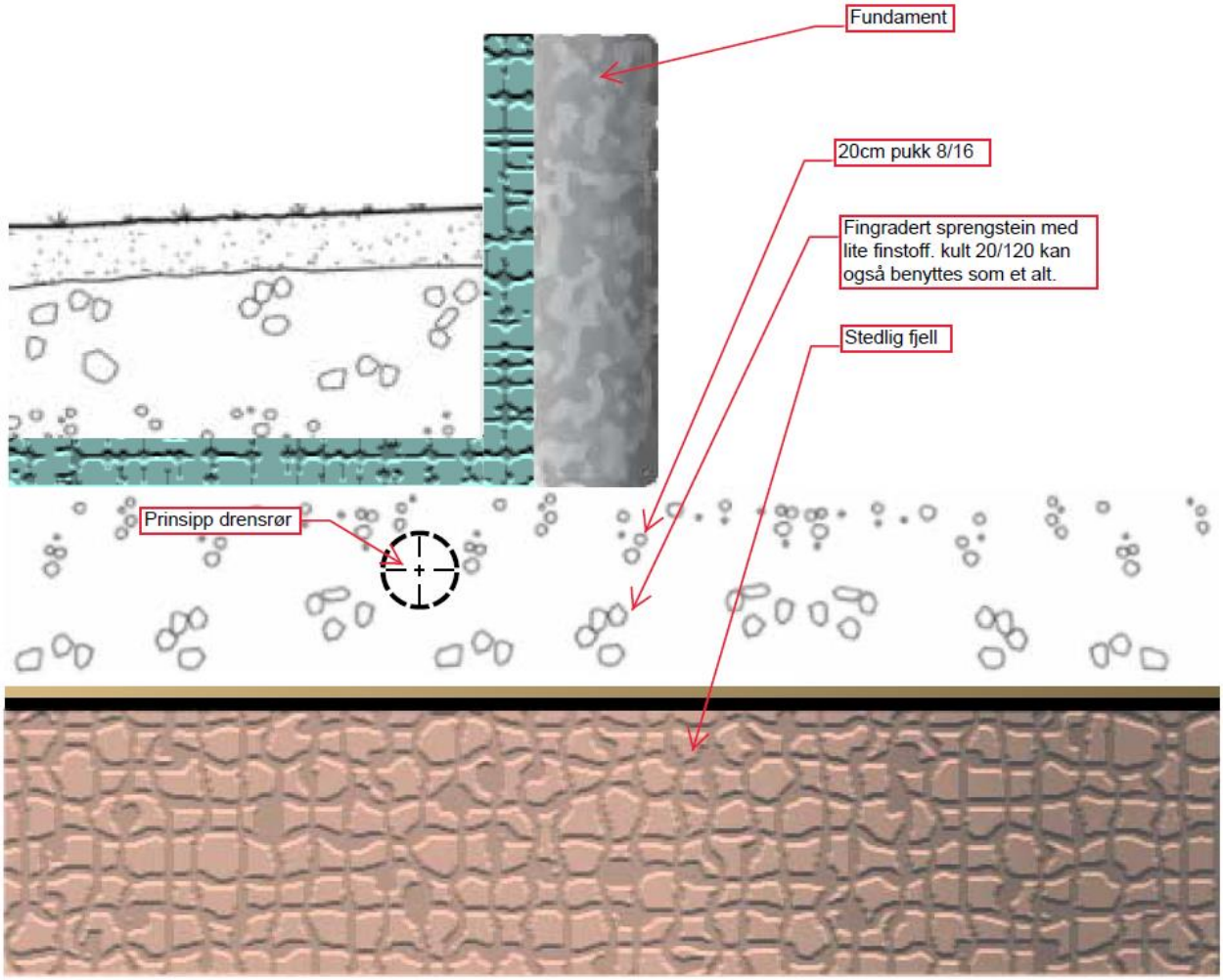


Fig.4: Prinsippskisse for fundamentering

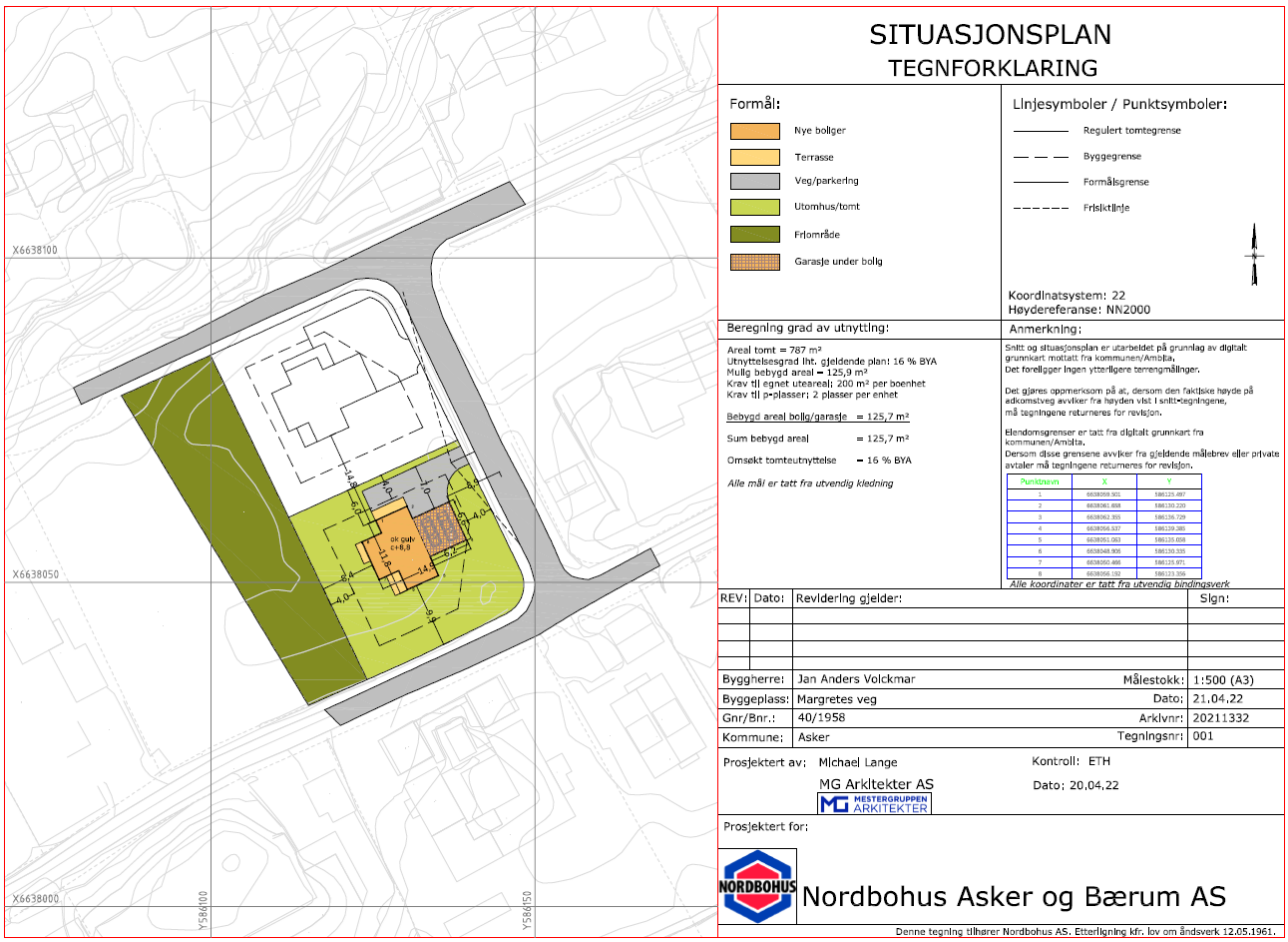


Fig.5: Situasjonskart

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot husene fra øst mot vest og adkomst fra veg mellom Margretes vei og Ottes vei.

Ser mot Gnr.Bnr.40/433 fra svingen i nord

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot Gnr.Bnr.40/433 fra Margretes vei nord vest

Ser mot husene og hagen fra sør vest

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot Gnr.Bnr.40/1958 fra sør vest

Ser mot Gnr.Bnr.40/1958 fra øst

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser over husene fra nord, Margretes vei 6

Byggene er plassert i eiendommene i henhold til situasjonsplan

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot husene fra øst mot vest og adkomst fra veg mellom Margretes vei og Ottes vei.

Ser mot Gnr.Bnr.40/433 fra svingen i nord

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot Gnr.Bnr.40/433 fra Margretes vei nord vest

Ser mot husene og hagen fra sør vest

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser mot Gnr.Bnr.40/1958 fra sør vest

Ser mot Gnr.Bnr.40/1958 fra øst

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Tiltakshaver: May-Britt Sæter Gnr./Bnr.40/433 Jan Anders Volckmar Gnr./Bnr. 40/1958
Margretesvei 6 1397 Nesøya

Ser over husene fra nord, Margretes vei 6

Byggene er plassert i eiendommene i henhold til situasjonsplan

Illustrasjoner Archicad-Twinmotion
Forhandler:Nordbohus Asker og Bærum AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7067 Trondheim Dato.27.04.2022

Vedleggsopplysninger

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Type	Filnavn	Beskrivelse
Dispensasjonssoeknad	B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf	B-1 Dispensasjon Gesimshøyde
Nabovarsel	Nabovarsel-20220513-1806.pdf	Nabovarsel 13.05.2022 18:06
KvitteringNabovarsel	Kvittering-for-nabovarsel-20220513-1806.pdf	Kvittering-for-nabovarsel 13.05.2022 18:06
Situasjonsplan	D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf	D-1 Sitkart-A3-1-500-190422
Situasjonsplan	D-2 Situasjonsplan-A3-1-500-190422.pdf	D-2 Situasjonsplan-A3-1-500-190422
Situasjonsplan	D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf	D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422
Utomhusplan	D-4 Utomhusplan-A3-1-250-190422.pdf	D-4 Utomhusplan-A3-1-250-190422
TegningNyFasade	E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf	E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422
TegningNyFasade	E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf	E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422
TegningNyPlan	E-1 B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100).pdf	E-1 B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100)
TegningNyPlan	E-2 B20-3 Plan 2. Etasje_(1_100).pdf	E-2 B20-3 Plan 2. Etasje_(1_100)
TegningNyPlan	E-3 B20-4 Takplan_(1_100).pdf	E-3 B20-4 Takplan_(1_100)
TegningNyttSnitt	E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf	E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100)
Folgebrev	F-1 Redegjørelse.pdf	F-1 Redegjørelse
RedegjoerelseAndreNaturMiljoeforhold	F-2 Margretes vei 6 40-1958 pro grunn.pdf	F-2 Margretes vei 6 40-1958 pro grunn
UnderlagUtnytting	F-3 Underlag for beregning av BYA.pdf	F-3 Underlag for beregning av BYA
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FLEXIT AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: FLEXIT AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GRUNNMUR AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: GRUNNMUR AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GUNNAR RESE AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: GUNNAR RESE AS

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Type	Filnavn	Beskrivelse
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Mestergruppen Arkitekter AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: Mestergruppen Arkitekter AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MURMESTER RUNE KRISTIANSEN AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: MURMESTER RUNE KRISTIANSEN AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDPEIS AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: NORDPEIS AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_TANGEN CONSULTING BYGGKONTROLL AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: TANGEN CONSULTING BYGGKONTROLL AS
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VIPRO AS.pdf	Erklæring om ansvarsrett: VIPRO AS
Annet	illustrasjoner 27.04.22.pdf	illustrasjoner 27.04.22
Annet	illustrasjoner 27.04.22.pdf	illustrasjoner 27.04.22

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

22.06.2022 08:33:16 AR495183315

Filvedlegg:

D-3 Snittlinjer-A3-1-500-190422.pdf
D-2 Situasjonsplan-A3-1-500-190422.pdf
D-1 Sitkart-A3-1-500-190422.pdf
illustrasjoner 27.04.22.pdf
illustrasjoner 27.04.22.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-190422.pdf
E-6 FasadesnittC,D-A3-1-250-190422.pdf
E-3 B20-4 Takplan_(1_100).pdf
E-1 B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100).pdf
E-2 B20-3 Plan 2. Etasje_(1_100).pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
F-1 Redegjørelse.pdf
B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf
F-2 Margretes vei 6 40-1958 pro grunn.pdf
D-4 Utomhusplan-A3-1-250-190422.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220513-1806.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GRUNNMUR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_TANGEN CONSULTING BYGGKONTROLL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Mestergruppen Arkitekter AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FLEXIT AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MURMESTER RUNE KRISTIANSEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDPEIS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GUNNAR RESE AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VIPRO AS.pdf
Nabovarsel-20220513-1806.pdf
F-3 Underlag for beregning av BYA.pdf

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

Bryggeomr. for parsell 1-3

HALSODDEN

STRANDSONE

FV1. STRAND 5
Gbnr. 40/1209
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
366, 408, 458, 469, 494, 499, 574, 902, 1047, 1263

Ulykkesskjær

Naturreservat

FP3
Fellesareal for parsell 27, 28, 35

Felles brygge for parsell 27, 28, 35

TRÆTMANNSODDE

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer.

Naturreservat

Ulvungene

SN1A
Spesialomr. naturvern

Lykkebukta

20 x 55 m Avgrensning brygger og båter, FV1

SN2
Spesialomr. naturvern

SN1B
Spesialomr. naturvern

Eiendomsgrense i sjøen

FP2
Felles for parsell 17, 18, 19

SN4
Spesialomr. naturvern

T1
Spesialområde tekn. anlegg

FV1
Felles areal Østre Nesøya vel m.fl.

Felles bod maks 50 m2

STRANDSONE

Avgrensning brygger og båter, FV2

TAGLUGNBUKTA

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

FP4
Felles areal for 46 - 49

FV2. STRAND 6
Gbnr. 40/1210
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
357, 421, 489, 499, 360, 426, 490, 516, 366, 439, 492, 548, 367, 462, 497, 908, 393, 488, 498, 341

Ball-plass

FV2
Felles areal Østre Nesøya vel m.fl.

Felles bod maks 50 m2

STRANDSONE

FV3. STRAND 6B
Gbnr. 40/1211
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
440, 484, 491, 563, 441, 485, 505, 573, 442, 486, 514, 483, 487, 520.

Avgrensning brygger og båter, FV3

FV3
Felles areal Østre Nesøya Vel m. fl.

STRANDSONE

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

FP5
Felles for parsell 53, 54, 55

FP6
Felles areal for 56, 57, 58

Spesialområde bevaring, fredlovh.

FL1
Felles lek 109b, 111, 112a, 117-120, 128

SN6
Spesialområde naturvern/tursti

Tinglyst adkomst

Otto Blehrs vei

Østre vei

Kl. A

Kl. Fa

Kl. B1

Kl. B2

Vei 001

Vei 002

Høyfjellsbasen

Rasenkrantz vei

Hovedgårdsveien

Storengveien

Peterstrømmen

SL
Spesialomr. lek/friluft

FL2
Felles lek for 140 - 143

F1
Friområde 1878m²

FV5
Felles areal

FP7
Felles for parsell 64A, 65, 66, 67

T2
Spesialområde tekniske anlegg

Kreyerskjær

FP 8
Felles strand for parsell 70 + 71

Fellesbrygge for parsell 70 + 71

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

Fiskeplass holdes fri for brygger, båter og mudring

Gangavkomst til parsell 173

FV4 Strand 9
Fellesareal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr. 105, 108, 257 og 571

Garasjeplass for parsell 173

Fiskeplass holdes fri for brygger, båter og mudring

FL3
Felles lek for 169 - 172

STRANDSONE

FV5. STRAND 7
Gbnr. 40/316
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr.
355, 434, 503, 519, 423, 435, 506, 522, 424, 436, 512, 531, 431, 501, 515, 532

TYPISK SNITT KL. B1, KL. FA

125 25 300 25 125
600

TYPISK SNITT KL. B2

150 50 400 50 150
800

TYPISK SNITT KL. A MED FORTAU

200 25 250 25 500 50 200
1250

TYPISK SNITT FOR DEL AV OTTO BLEHRS VEI

125 25 250 25 150 50 500 50 150
1325

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER
- F FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER
- FRISIKTSONE
- SN SPESIALOMR./NATURVERN
- SN SPESIALOMR./NATURVERN I SJØ
- SPESIALOMRÅDE, FERDSEL, FISKE, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER.
- SPESIALOMR./BEVARING
- T KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
- SL SPESIALOMR./LEK/FRILUFT

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- Af FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE
- FL FELLES LEKEPLASS
- FP/FV FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- GRENSE, STRANDSONE
- AVGRENSNING AV BRYGGER OG BÅTER I SJØEN
- BYGNING SOM SKAL RIVES
- TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
- MUR
- MØNERETNING

N

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 40/104 M.FL., ØSTRE VEI - STORENGVEIEN

I medhold av § 27-2 og 28-1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har Asker kommunestyre den 18.01.2005, sak 0001/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrevedtaket.

Asker kommune, 27. januar 2005.
For rådmannen
Tor Arne Midtbø

REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI, STORENGVEIEN
GNR. 40, BNR. 104 M.FL.

90c
Vedt.: 18.01.05

M = 1:1000 — SAKSB./TEGN. MMM/BL/GS

ASKER BYGN.- OG REGULERINGSAVD.: 01.09.00, 08.03.01, 06.05.02, 13.09.02, 03.03.03, 30.09.04, 01.12.04

ASKER BYGNINGSRÅD: 22.10.02, 09.04.03

ASKER KOMMUNESTYRE, 18.01.05

TEGN.NR. S.3/597 — PLAN NR. 90 c

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.
For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - frittliggende boliger
- Trafikkområder
  - offentlige veier
    - kjørevei
    - gangvei
    - fortau
    - sti
- Friområder
  - friområder
- Spesialområde
  - kommunalteknisk anlegg
  - naturvern
    - på land
    - i sjøen
  - bevaring
  - lek/friluft
  - ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer
- Fellesområder
  - felles atkomst
  - felles leke-/oppholdsareal

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Områder for frittliggende boliger

3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt èn integrert sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt.
For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m^2

3.2 På tomter over 1500 m^2 kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m^2 BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.

3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.

3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.

6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.

8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljeplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverkesettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m^2 (for strandtomter) og 15 m^2 (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne èn fast eller flytende badebrygge til hvert område.

9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftsaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

11.2 På område FV4 skal det være 1 garasjeplass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.

11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.

12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.

12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.

12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.

12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisikt sonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06104-1

Saksbehandler
Frode Torvik

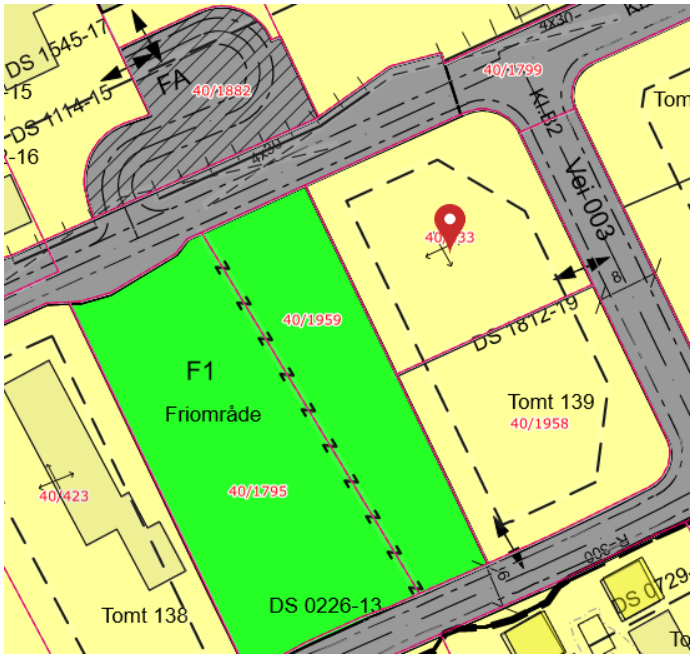
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, gbnr 40/433 Margretes vei 6

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra regulert gesimshøyde for oppføring av nybygg enebolig på eiendommen gbnr. 40/433. Utvalget får i samme møte en identisk sak til klagebehandling på naboeiendommen gbnr. 40/1958.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng.

En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden gjelder oppføring ny enebolig med bebygd areal (BYA) 125,7 m2 og bruksareal (BRA) 199,6 m2, inklusive garasje, på eiendom 40/433. Eiendommen har et areal på 788 m2. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, og med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, vedtatt av kommunestyret 18.01.2005.

Reguleringsbestemmelsen § 3.4 lyder slik:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har ingen særlig relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 27.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2661:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.

Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i e-post mottatt 16.1.2023.

Det anføres i klagen bl.a:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt.
- Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer.
- Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt.
- Det er langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene.
- Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år.
- Tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.
- Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold.
- Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199 m2 inkludert garasje. Det er ikke uforholdsmessig stort i en volumbetraktnings sammenheng.
- Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest.
- Å bygge to etasjer er ikke i seg selv en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, slik at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

Utfyllende klage er mottatt i e-post 18.1.2023. Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 16.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av regulert gesimshøyde på eiendommen gbnr. 40/433. Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 3,5 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng. Hvor tomten er hellende tillates 6 meter gesimshøyde på husets nedside. Denne tomten er ikke hellende. Det da begrensningen på 3,5 meter gesimshøyde som gjelder. Tillatt gesimshøyde er dermed overskredet med tre meter. Tiltaket forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan 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.

Hensynet bak planens bestemmelser om gesimshøyde er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Kravet til gesimshøyde har også en side til naboer og omkringliggende miljø. Dette gjelder særlig hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold. En dispensasjon fra høydebestemmelsen forutsetter at disse hensynene ikke blir satt vesentlig til side ved tiltaket

Fra det påklagede vedtaket gjengis:

> *«Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.*
>
> *Regulert høydebegrensing for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.*
>
> *Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng).*
>
> *Søker argumenterer, at "Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."*

Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning.

En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40o takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.

Søker argumenterer i følgebrev: "… En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. …". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.

Vi kan vanskelig se at dette representerer vesentlig mindre volum for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.»

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler men kan ikke finne grunnlag for å endre det påklagede vedtaket. I de øvrige vedtakene klager viser til er det lagt til grunn at tomten har hellende terreng. De er derfor ikke direkte sammenlignbare. På tomter med hellende terreng kan det etter reguleringsbestemmelsen § 3.4 m oppføres bygning med inntil seks meter gesimshøyde på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Denne tomten har ikke hellende terreng. Da gjelder hovedregelen i reguleringsbestemmelsen § 3.4 om at gesimshøyden ikke må på noe punkt langs fasaden skal overstige 3,5 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med flatt tak i to etasjer med 6,5 meter gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng. En overskridelse av regulert gesimshøyde med tre meter er en vesentlig overskridelse. Etter kommunedirektørens vurdering vil en tillatelse til 6,5 meter gesimshøyde på en flat tomt gi et volum og en dominerende fasade som vil sette hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde vesentlig til side.

Kommunedirektøren ser at tiltakshaver også kunne oppført et hus med saltak innenfor regulert gesimshøyde med takvinkel på 40 grader. Dette ville også medført et stort volum, men med lavere veggfasade og mindre utsyn. Hensynet til naboers lys-, luft- og utsiktsforhold vil ikke bli særlig berørt om det gis dispensasjon som omsøkt. Hus med flate tak i to etasjer er ikke fremmed i planområdet, jf. at det åpnes

for 6 meter gesimshøyde på husets nedside på tomter, som i motsetning til denne tomten, er hellende.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Den klareste fordelen ved en dispensasjon er at tiltakshaver får en praktisk bolig i to fulle etasjer med inntrukket takterrasse. Ønske om økt boareal og mer luft og utsyn er en generell fordel som har begrenset vekt i dispensasjons-vurderingen. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at den relevante fordelen må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dette kravet er etter kommunedirektørens vurdering ikke oppfylt.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler i utfyllende klage mottatt 18.1.2023. Klager anfører her at avslaget beror på feil rettsanvendelse, fordi kommunen har lagt vekt på presedensvirkninger. Klager har rett i at det ikke er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Presedenshensyn er ikke relevant i det retts-anvendelsesskjønn som skal foretas etter pbl. § 19-2. Kommunedirektøren har imidlertid i denne saken ikke lagt avgjørende vekt på presedenshensyn, men at hensynet bak reguleringsplanens gesimshøydebestemmelser er satt vesentlig til side i denne konkrete saken

7. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 27.12. 2022 i sak 22/2661. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Utfyllende klage, mottat 180123
Klage, med vedlegg
Illustrasjonsbilder
Vedtak, datert 271222
Supplering av søknad
Varsel om avslag, datert 160922

Søknad om rammetillatelse
Bestemmelser
Plankart

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06104

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	55/23

Klage - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for enebolig, Margretes vei 6, gbnr 40/433

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 55/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 08.05.2023.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

«Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

- Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
- Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår»

Flater (SP) fremmet forslag om å fjerne kulepunkt 2; «*Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå*» i forslag fremmet av Røed.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot Kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Flater (SP) fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet var SP, Lia (H) og Røed (H)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon ihht PBL §19.2 og rammetillatelse som omsøkt, men med noen begrensinger og vilkår.

    - Tiltaket skal overholde en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6 meter regnet fra ferdig planert terreng.
    - Det tillates ikke takterrasse på øverste taknivå.
    - Fasader må brytes opp mer slik at de fremstår mindre monotone.

    Omsøkt gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Reguleringsplanen tillater 6 meter gesimshøyde regnet fra ferdig planert terreng, dersom det hadde vært skrånende terreng. Hva som regnes som skrånende terreng er ikke klart definert, og det er flere andre eiendommer i

område som har fått godkjent rammetillatelse etter denne forutsetning, selv om det kan reises tvil om graden av skrånende terreng.

En dispensasjon med de begrensinger og vilkår som her er gitt vil ikke i noe vesentlig grad tilsidesette reguleringsplanen, og vil i større grad likebehandle innenfor samme reguleringsplan.

Reguleringsplanens bestemmelser (pkt 3.4 og 3.5) åpner for at Bygningsrådet står fritt til å bestemme både takvinkler, møneretninger og høyder i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse ut ifra skjønn.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i denne bestemmelsen og etter en helhetlig vurdering. Utvalget for Plan- og Byggesak vektlegger at det kun er ytterligere to ubebygde tomter innenfor gjeldende regulering som har relativt flate tomter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å starte omregulering eller omsøke mindre endring av gjeldende regulering.

Det tillegges også at omsøkt tiltak med flate tak vil gi en lavere total høyde, enn et tiltak med saltak. Omsøkt tiltak vil også ha en lavere total høyde enn tilstøtende eiendommer i nord, øst og vest. Slik sett vil dette tiltaket ha en dempet virkning i forhold til om det ble bygget med saltak.

Fordelene ansees klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling og innarbeiding av vilkår.

Fra: Bendik Hoff <bendik.hoff@nordbohus.no>
Sendt: 18. januar 2023 13:16
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019
Emne: SV: Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune
Vedlegg: Uttalelse sivilombudet 25.10.2022.pdf

Viser til sak 22/2218 og 22/2220,
Ettersender supplerende informasjon i forbindelse med klage på vedtak.

Kommunen har lagt avgjørende vekt på at en dispensasjon ikke kan gis på grunn av presedensvirkninger.
Vi viser til uttalelse fra sivilombudet datert 25.102022 «Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader»
Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader - Sivilombudet

Sivilombudet har konkludert med følgende .Ref punkt 71:
«Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt eller om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd.
I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.»

Vi mener avslaget beror på feil rettsanvendelse. Vi ber kommunen ta dette innover seg i behandlingen av denne klagen.

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Bygd for å vare

Bendik Kleve Hoff
Daglig leder

Nordbohus Asker og Bærum AS
Adresse : Semsveien 155, 1384 Asker
Telefon : 66 75 21 00
Direkte linje: 66 75 21 05
Mobiltelefon: 91 56 57 76
bendik.hoff@nordbohus.no
www.nordbohus.no/forhandler/asker

Fra: Bendik Hoff
Sendt: mandag 16. januar 2023 16:08
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019 <Havard.Vestgren@politiker.asker.no>
Emne: Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune

Viser til sak 22/2218 og 22/2220

På vegne av tiltakshaverne påklages to identiske vedtak truffet av Asker kommune 27. desember 2022.
Begge vedtakene gjelder avslag på dispensasjon for gesimshøyde.
Tiltakene og eiendommenes beskaffenhet blir sammenfallende, se sak 22/2218 og 22/2220.
Se vedlagt klage i PDF. For ordens skyld bes det derfor om en sammenfallende klagesaksbehandling.

Vedlegg:
Margretes Vei 6 A og B Klage på vedtak
Tegninger
Tidligere dispensasjoner

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Bygd for å vare

Bendik Kleve Hoff
Daglig leder

Nordbohus Asker og Bærum AS
Adresse : Semsveien 155, 1384 Asker
Telefon : 66 75 21 00
Direkte linje: 66 75 21 05
Mobiltelefon: 91 56 57 76
bendik.hoff@nordbohus.no
www.nordbohus.no/forhandler/asker

SIVILOMBUDET

Uttalelse

Sak: 2022/1042

Betydningen av en dispensasjons konsekvenser for behandlingen av senere dispensasjonssøknader

På bakgrunn av en utbredt og uklar forvaltningspraksis valgte ombudet av eget tiltak og på generelt grunnlag å undersøke et spørsmål knyttet til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 med Kommunal- og distriktsdepartementet. Temaet for undersøkelsen var om forvaltningen, i vurderingen av om det skal gis dispensasjon til et konkret tiltak, kan legge vekt på hvilken betydning en innvilgelse vil kunne få for fremtidige dispensasjonsvurderinger, og i tilfelle hvilket vurderingstema i plan- og bygningsloven § 19-2 et slikt hensyn kan knyttes til.

Ombudet kom til at risikoen for at en dispensasjon i en sak vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige saker er relevant i «kan»-vurderingen av om dispensasjon skal gis etter § 19-2 første ledd. Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd. I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.

Sakens bakgrunn

(1) Plan- og bygningsloven legger opp til at kommunenes arealdisponering skal skje gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 gir likevel anledning for en tiltakshaver til å søke om dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningsloven, samt forskrifter eller kommunens planer gitt i medhold av loven. Pbl. § 19-2 gir forvaltningen en mulighet til å gi dispensasjon etter første ledd. I andre ledd oppstilles imidlertid to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan ikke dispensasjonen gis dersom hensynene bak bestemmelsen det

dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

(2) Det er klart at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er underlagt rettsanvendelsesskjønn, som styres av rettskildeprinsippene. Videre er det klart at vurderingen av om kommunen skal gi dispensasjon etter første ledd, dersom vilkårene i andre ledd er oppfylt, er såkalt fritt skjønn. Dette skjønnet er begrenset av blant annet forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

(3) Ombudet behandler hvert år mange klager over vedtak truffet med hjemmel i dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2. I en rekke vedtak som gjelder avslag på søknad om dispensasjon har kommuner og statsforvaltere lagt vekt på noe som omtales som enten «presedenshensyn» eller «konsekvenshensyn». Uavhengig av hvilket begrep som er brukt, er essensen at forvaltningen, på tilsynelatende varierende måter, har lagt vekt på at det vil kunne få konsekvenser for mulige fremtidige dispensasjonssøknader dersom de innvilger den konkrete søknaden som er til behandling.

(4) Ombudet har imidlertid sett en uensartet praksis når det gjelder hvilket vurderingstema i dispensasjonsbestemmelsen et slikt moment knyttes til. Det er også uklart på hvilken måte forvaltningen har ment at en innvilgelse av en dispensasjonssøknad har betydning for senere saker.

(5) Ombudet har blant annet sett eksempler på at forvaltningen har lagt vekt på betydningen for senere saker i vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. andre ledd. Forvaltningen synes ikke å ha vurdert hvilken betydning det har for relevansen av argumentet at vilkårene i andre ledd er rettsanvendelse og at vurderingen av om dispensasjon skal gis etter første ledd er fritt skjønn.

(6) Slik praksis kan det stilles spørsmål ved. Ombudet fant derfor grunn til å undersøke det rettslige grunnlaget for enkelte sider av denne praksisen av eget tiltak og på generelt grunnlag med Kommunal- og distriktsdepartementet.

Våre undersøkelser

(7) Innledningsvis i undersøkelsen presiserte vi at undersøkelsen dreide seg om hvilke vurderinger av mulige konsekvenser *fremover i tid* som er relevante i en dispensasjonsvurdering for et konkret tiltak. Undersøkelsen gjaldt ikke de tilfellene der man i en sak viser til forvaltningspraksis eller andre saker *tilbake i tid* som grunnlag for at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt eller at dispensasjonssøknaden skal innvilges etter første ledd.

(8) Vi ba departementet redegjøre nærmere for om det er relevant å legge vekt på betydningen en dispensasjon vil kunne få for innvilgelse av fremtidige søknader om dispensasjon, når forvaltningen vurderer om det skal gis dispensasjon i saken som er til behandling. Videre ba vi departementet redegjøre for i hvilke deler av

dispensasjonsvurderingen dette momentet eventuelt er relevant.

(9) Departementet svarte at det å legge vekt på følgene en dispensasjon kan få for lignende saker i fremtiden er et utslag av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling (likhetsprinsippet) i forvaltningen. Departementet beskrev dette nærmere slik:

> «Departementet mener generelt at det er viktig at man er oppmerksom på den presedensvirkningen som en dispensasjon kan innebære, for å forhindre at arealplaner gradvis (bit for bit) blir helt undergravd. Vi understreker likevel at en gitt dispensasjon ikke automatisk vil føre til at forvaltningen er bundet til å innvilge senere dispensasjonssøknader. I løpet av den tiden som har gått fra den første dispensasjonen ble gitt, kan plangrunnlaget ha endret seg, eller det kan ha skjedd en innstramming i planretningslinjer el.l. Det skal også svært mye til før to eller flere saker kan anses for å være helt like. Så lenge det foreligger relevante ulikheter, vil en forskjellsbehandling kunne være saklig/rimelig.»

(10) Departementet skrev videre at det må vurderes konkret hvilken betydning en dispensasjon vil kunne få for å få innvilget dispensasjonssøknader i fremtidige saker, og at det må være en reell mulighet for at lignende dispensasjonssøknader vil bli fremmet i fremtiden. Rent hypotetiske antagelser om lignende dispensasjonssøknader, uten grunnlag i virkeligheten, vil etter departementets syn, ikke være tilstrekkelig for å «avslå en dispensasjonssøknad».

(11) Etter departementets vurdering er det mest aktuelt å legge vekt på faren for at det skapes en forventning om dispensasjon i fremtidige saker, ved «kan»-vurderingen etter § 19-2 første ledd første punktum. Departementet mente momentet bør inngå i kommunens «kan»-vurdering, for å unngå at dispensasjoner over tid undergraver arealplaner.

(12) Når det gjelder de lovbestemte vilkårene i § 19-2 andre ledd, mente departementet at selv om utgangspunktet er at et tiltak skal vurderes konkret, kan det ikke utelukkes at momentet kan være relevant i vurderingen av begge vilkårene i andre ledd. For vilkåret om at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, vil dette særlig gjelde i saker som reiser «viktige prinsipielle spørsmål, og som berører miljøet og samiske interesser».

(13) Som støtte for at momentet kan være relevant ved vurderingen av dette vilkåret i annet ledd, viste departementet til merknadene til dispensasjonsbestemmelsen i Prop. 169 L (2020–2021) Endringer i plan- og bygningsloven m.m. (regional plan, dispensasjon m.m.). Disse er nærmere omtalt i punkt 5.

(14) Som støtte for at mulige konsekvenser framover i tid også er relevant ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, viste departementet først til at vurderingen etter § 19-2 andre ledd andre punktum er utpreget skjønnsmessig og har visse likhetstrekk med «kan»-vurderingen etter første ledd første punktum. Viktigere var det imidlertid at departementet mente det vil være uheldig å avgrense

«ulempene» på en slik måte at de konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for liknende saker i fremtiden, ikke var relevant. Dette begrunnet departementet med at mange byggetiltak etter plan- og bygningsloven isolert sett har små virkninger for omgivelsene, slik at ulempen ved mange tiltak hovedsakelig er knyttet til den samlede effekten/fremtidige konsekvenser dersom det gis mange dispensasjoner. Hvis fremtidige konsekvenser av en dispensasjon faller utenfor rettsanvendelsesskjønnet i § 19-2 andre ledd andre punktum, og dermed domstolenes kontroll med vilkårene, vil det etter departementets mening svekke ivaretakelsen av areal- og ressursdisponeringshensyn i kommunene. Departementet viste til ulike kilder til støtte for sitt syn.

(15) Ombudet har mottatt innspill til problemstillingen fra Jakob Bakka og Statsforvalteren i Vestland.

Sivilombudets syn på saken

1. Innledning og problemstilling

(16) Det overordnede temaet for ombudets undersøkelse er dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2.

(17) Etter § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi midlertidig eller varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. De nærmere vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av andre ledd:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

(18) Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet til, men ikke plikt til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det er følgelig ingen som har krav på dispensasjon.

(19) I flere saker ombudet har hatt til behandling, har forvaltningen vist til at innvilgelse av en dispensasjonssøknad medfører risiko for at eventuelle senere tiltakshavere kan påberope seg tidligere innvilgelser som grunnlag for å få innvilget sine dispensasjonssøknader, og at en innvilgelse vil kunne medføre en praksis som binder kommunen til en gradvis, men uønsket utbygging av et område.

(20) I retts- og forvaltningspraksis brukes både «presedenshensyn» og «konsekvenshensyn» som betegnelse på de hensyn som vektlegges. Uttrykkene har i seg selv ikke presise innhold, og det går sjelden fram hva som mer bestemt er ment. I denne uttalelsen brukes derfor ikke begrepene presedens- eller konsekvenshensyn.

(21) Det er flere måter man kan se for seg at en innvilgelse av en dispensasjonssøknad kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Mest aktuelt er at dispensasjonsvedtaket kan tenkes å bli påberopt som grunnlag for en anførsel om usaklig forskjellsbehandling i en fremtidig dispensasjonssak. Et første spørsmål er om en slik fare for fremtidig usaklig

forskjellsbehandling er relevant i vurderingen av om det skal gis dispensasjon til et konkret tiltak, og i tilfelle om et slikt hensyn kan vektlegges både i vurderingen etter § 19-2 første og andre ledd. Det er videre spørsmål om det kan legges vekt på andre mulige virkninger for fremtidige dispensasjonsvurderinger. For at slike hensyn skal være relevante, er det etter ombudets syn en forutsetning at det foreligger en risiko for at forvaltningen i en fremtidig avgjørelse kan bli bundet til et resultat som ikke er ønskelig.

(22) Det er enkelte vurderinger knyttet til dispensasjonsbestemmelsen som kan tenkes å berøre forhold fremover i tid som faller utenfor den problemstillingen ombudet behandler her. Det gjelder for det første tilfeller hvor bestemmelsen det søkes dispensert fra i seg selv legger opp til en vurdering av det omsøkte tiltakets langsiktige konsekvenser, for eksempel tiltakets miljøvirkninger over tid. For det andre kan det kanskje tenkes spesielle tilfeller der hensynet bak en bestemmelse uttrykkelig legger opp til en vurdering av den fremtidige utviklingen av et gitt område. Det vil i så fall bero på en tolkning av bestemmelsen det søkes dispensert fra om en slik fremtidsrettet vurdering er relevant. Begge disse tilfellene skiller seg fra spørsmålet om det generelt er adgang til å legge vekt på hensynet til at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger. Det er bare det siste som har vært temaet i denne undersøkelsen.

2. Rettslige utgangspunkt

(23) For den videre drøftelsen er det nødvendig å først redegjøre for hvilke rettslige rammer som gjelder for henholdsvis vurderingen av vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd og «kan»-vurderingen i første ledd.

(24) Det går klart frem av forarbeidene til pbl. § 19-2 at vurderingen av vilkårene i andre ledd er rettsanvendelsesskjønn, som domstolene kan prøve fullt ut, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) punkt 5.7.2.5 og punkt 6.19. Forvaltningens rettsanvendelse, altså vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt, styres derfor av de alminnelige rettskildeprinsippene. Se her blant annet Graver, Alminnelig forvaltningsrett (4. utg. 2015) side 238, som skriver at «[s]om hovedregel kan vi si at de vanlige prinsipper for lovtolkning i rettskildelæren er avgjørende for rettsanvendelsesskjønnet». Forvaltningen står derfor ikke fritt til å velge hvilke hensyn som er relevante i vurderingen eller hvilken vekt de ulike hensynene har når de skal vurdere om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt – dette styres av rettskildeprinsippene.

(25) Av de samme forarbeidene går det fram at «kan»-vurderingen etter første ledd er såkalt fritt skjønn. Kommunen har derfor i utgangspunktet stor frihet til å velge om dispensasjonssøknaden skal innvilges (forutsatt at vilkårene i andre ledd er oppfylt) eller avslås, og kommunens skjønnsutøvelse etter første ledd kan romme et bredt spekter av hensyn, herunder politiske synspunkter. Statsforvalteren skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved sin overprøving av kommunens skjønnsutøvelse, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum. At «kan»-vurderingen er fritt skjønn, innebærer endelig at domstolens overprøving er begrenset.

(26) Kommunens skjønnsutøvelse etter pbl. § 19-2 første ledd må imidlertid holde seg innenfor visse rettslige rammer, se blant annet Ekchoff/Smith, Forvaltningsrett (12. utg. 2022) side 381. Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en av disse begrensingene i kommunens skjønnsutøvelse. Spørsmålet om en avgjørelse er i strid med forbudet mot usaklig forskjellsbehandling må vurderes opp mot forvaltningsorganets skjønnsutøvelse i tidligere avgjorte saker.

(27) Ombudet har i uttalelse 30. november 2017 (SOM-2017-1231) konkludert med at forbudet mot usaklig forskjellsbehandling ikke har en plass i vurderingen av om de rettslige vilkårene i andre ledd er oppfylt. Ombudet viste til at vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er rettsanvendelse, og dermed styrt av de alminnelige rettskildeprinsippene.

(28) I Rt. 2007 s. 302 uttalte Høyesterett at det gjelder et krav til likebehandling også i andre saker enn de som gjelder fritt skjønn. Standpunktet er videreført i HR-2019-273-A, men Høyesteretts uttalelser der er mer forbeholdne. Begge dommene knytter seg til skatterettens område, henholdsvis spørsmål om arbeidsgiveravgift og etterberegning av utgående merverdiavgift. I juridisk teori synes både den rettslige kategoriseringen, rekkevidden og det nærmere innholdet av Høyesteretts uttalelser å være omdiskuterte, se blant annet Stub, «Gjelder det et forbud mot usaklig forskjellsbehandling ved lovtolkning?», *Uten sammenligning - Festskrift til Eivind Smith 70 år,* s. 563-598. Ombudet finner ikke grunn til å gå nærmere inn på samtlige spørsmål dommene reiser her. Etter ombudets syn gir dommene uansett ikke tilstrekkelige holdepunkter for å oppstille en generell rettsregel tilsvarende forbudet mot usaklig forskjellsbehandling for rettsanvendelsesskjønnet i plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse.

3. Utgangspunkt: Relevant i «kan-skjønnet i første ledd

(29) Spørsmålet er så om det i «kan»-vurderingen etter første ledd er relevant å vektlegge en risiko for at en innvilgelse vil kunne bidra til en praksis som binder kommunen til en gradvis, men uønsket senere utbygging av et område. Som nevnt tidligere, virker en slik argumentasjon først og fremst å være knyttet til risikoen for at kommunen i fremtiden vil kunne bli møtt med at et eventuelt avslag vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

(30) Å forhindre en uønsket utvikling eller utbygging av et område, må anses å være i kjernen av kommunens styring av arealutnyttelsen. I «kan»-vurderingen i første ledd må det dermed være et saklig hensyn å legge vekt på risikoen for at det kan etablere seg en praksis som kan innebære at et senere avslag etter første ledd kan bli rammet av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling. Etter ombudets syn må kommunen kunne avslå en søknad om dispensasjon med hjemmel i første ledd, dersom kommunen frykter å binde seg til en praktisering av første ledd som medfører en uønsket gradvis utvikling eller utbygging av et område.

(31) Ombudet bemerker for ordens skyld at kommunen kan forskjellsbehandle saker i vurderingen av første ledd, dersom forskjellsbehandlingen beror på saklige hensyn. Det er bare den usaklige forskjellsbehandlingen som er forbudt. Kommunen kan også endre sin generelle dispensasjonspraksis etter § 19-2 første ledd for fremtidige saker, se blant

annet Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett (12. utg. 2022) på side 423.

4. De rettslige vilkårene for dispensasjon i andre ledd - utgangspunkt

(32) I de fleste sakene ombudet har hatt til behandling hvor forvaltningen har vektlagt risikoen for å bli bundet fremover i tid, har forvaltningen ikke knyttet hensynet opp til skjønnsutøvelsen etter første ledd, men til den konkrete vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i andre ledd er oppfylt. Det er imidlertid sjelden omtalt på hvilken måte forvaltningen har ment at dette er et relevant hensyn under de enkelte vurderingstemaene i andre ledd i den konkrete saken.

(33) Spørsmålet er først om det er grunnlag for å utvide utgangspunktet i punkt 3, slik at risikoen for en fremtidig anførsel om usaklig forskjellsbehandling etter første ledd ikke bare er relevant i «kan»-skjønnet etter første ledd, men også i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i andre ledd er oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(34) Som tidligere nevnt, er en anførsel om usaklig forskjellsbehandling forbeholdt skjønnsutøvelsen i første ledd og har ikke plass i vurderingen av de rettslige vilkårene i andre ledd. Etter ombudets syn er en naturlig konsekvens av dette at heller ikke en vurdering av om kommunen i fremtiden kan bli bundet av usaklig forskjellsbehandling hører hjemme i vurderingen av de rettslige vilkårene. Det kan derfor ikke være en relevant ulempe ved den rettslige vurderingen etter andre ledd at kommunen i fremtiden kan bli bundet til et bestemt resultat i rettsanvendelsen som følge av forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, slik departementet synes å åpne for.

(35) Dernest er spørsmålet om det i vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er relevant å vektlegge en risiko for at vilkårene for dispensasjon lettere vil anses oppfylt i senere saker dersom vilkårene anses oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(36) Slik ombudet ser det, er det særlig to måter en innvilget dispensasjon kan tenkes å påvirke fremtidige vurderinger av dispensasjonsvilkårene i andre ledd. For det første kan den innvilgede dispensasjonen bidra til at det utvikler seg en forvaltningspraksis som utgjør en relevant rettskildefaktor ved fremtidige tolkninger av planer eller bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. For det andre kan en innvilget dispensasjon endre de faktiske forholdene i et område, slik at senere dispensasjonsvurderinger må bygge på de nye faktiske forholdene som foreligger på det enkelte vedtakstidspunktet. Over tid kan området endre karakter, slik at dispensasjonsvilkårene lettere blir oppfylt, for eksempel ved at den gjeldende planen blir uthulet.

(37) Ombudet kan imidlertid ikke se at risikoen for noen av disse fremtidige virkningene av et dispensasjonsvedtak er et relevant hensyn i vurderingen etter andre ledd. Argumentasjonen synes å bygge på en forutsetning om at kommunen i en fremtidig dispensasjonsvurdering kan bli bundet til et resultat som ikke er ønskelig. Som nevnt foran, kan kommunen avslå en dispensasjonssøknad med hjemmel i første ledd, dersom avslaget er begrunnet med saklige hensyn. Kommunen kan derfor stoppe en uønsket

utvikling av et område med hjemmel i første ledd ved å endre sin generelle praktisering av første ledd. Kommunen vil dermed aldri være bundet til å innvilge en dispensasjonssøknad som følge av at vilkårene i andre ledd er oppfylt. Det synes derfor ikke å være noen risiko for at kommunen blir bundet til et bestemt resultat i eventuelle fremtidige dispensasjonsvurderinger som følge av at kommunen kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

(38) Når forvaltningen vurderer om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, synes det på denne bakgrunn ikke å være rom for å vektlegge en risiko for at dispensasjonsvilkårene lettere vil anses oppfylt i senere saker dersom vilkårene blir oppfylt i den konkrete saken som er til behandling.

5. Relevant i de rettslige vilkårene for dispensasjon? Gjennomgang av rettskildene

(39) Etter gjennomgangen foran, synes utgangspunktet å være at det ikke er relevant å vektlegge virkningene for mulige fremtidige dispensasjonssaker i vurderingen av de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd. Departementets svar på ombudets spørsmål og enkelte rettskilder synes imidlertid å bygge på et annet standpunkt. Spørsmålet for den videre drøftelsen er om disse rettskildene gir grunnlag for at en mulig betydning for fremtidige dispensasjonssaker på ulike måter likevel kan være relevant i vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt.

(40) Ombudet vil først vurdere dette ut fra ordlyden, så enkeltuttalelser i for- og etterarbeider og deretter ut fra utvalgt retts- og ombudspraksis. Avslutningsvis vurderes enkelte reelle hensyn fremhevet av departementet.

Ordlyd

(41) Vurderingstemaet i det første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er gitt i lovteksten; den konkrete dispensasjonen skal vurderes opp mot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og i lovens formålsbestemmelse, og mot nasjonale og regionale interesser.

(42) Det finnes et vidt spekter av planbestemmelser og bestemmelser i plan- og bygningsloven som tiltakshavere kan søke om dispensasjon fra. Når det gjelder vurderingen av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, vil derfor de konkrete hensynene som skal vurderes variere ut ifra hvilke bestemmelser og hvilke faktiske forhold dispensasjonssøknaden gjelder. Hensyn som begrunner ulike bestemmelser kan eksempelvis være å ivareta lysforhold, luft mellom bygninger, brannsikkerhet, naturmangfold, friluftsliv og barn og unges levevilkår. Ut ifra ordlyden er det de konkrete hensynene som den aktuelle bestemmelsen gir anvisning på som skal vurderes opp mot den faktiske situasjonen i den konkrete saken som er til behandling. Ordlyden synes ikke å legge opp til å ta hensyn til om vurderingen får betydning for at senere dispensasjonssøknader kan bli innvilget.

(43) Lovteksten viser også til at dispensasjonen ikke må vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. I dette ligger det

enkelte fremtidsrettede vurderinger. Dette gjelder særlig pbl. § 1-1 første ledd om at loven skal «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner», og fjerde ledd andre punktum om at det skal «legges vekt på langsiktige løsninger». Som nevnt i punkt 1 er imidlertid langsiktige virkninger av det konkrete tiltaket dispensasjonsvurderingen gjelder noe annet enn den problemstillingen som drøftes her. Det er ingen holdepunkter for at lovgiver, ved å ta hensynene i lovens formålsbestemmelse inn som en del av vilkårene for å få dispensasjon, har ment at den betydningen en dispensasjon vil kunne få for eventuelle fremtidige dispensasjonssøknader kan være relevant ved vurderingen av om vilkåret i andre ledd første punktum er oppfylt.

(44) Etter ordlyden i § 19-2 andre ledd andre punktum er det fordelene «ved dispensasjonen» som må være klart større enn ulempene. Ordlyden i seg selv utelukker ikke å anse det som en ulempe at vilkårene i andre ledd for en fremtidig dispensasjonssøknad om dispensasjon lettere vil være oppfylt fordi de faktiske forholdene endret seg ved gjennomføringen av det første tiltaket. En slik hypotetisk ulempe fremstår imidlertid nokså svakt tilknyttet det faktiske omsøkte tiltaket, se ombudets uttalelse 27. oktober 2021 (SOM-2020-4737) punkt 2.2.

For- og etterarbeider

(45) To uttalelser i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) under punkt 6.19 om merknader til § 19-2 kan synes å gjelde relevansen av fremtidige vurderinger. Det gjelder for det første følgende formulering:

> «Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging [i strandsonen], spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

(46) Henvisningen til «stort utbyggingspress» kan oppfattes som å tale for en videre vurdering, som også omfatter hvilke søknader som kan forventes å komme i fremtiden. Den siterte setningen er imidlertid knyttet til den tidligere bestemmelsen i fjerde ledd første punktum om at statlige og regionale rammer og mål skulle tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skulle gis dispensasjon fra planer. Fjerde ledd synes altså å ha vært en vektingsbestemmelse. Det fremgår heller ikke hvilke deler av § 19-2 merknaden gjelder, og det er ikke knyttet noen videre drøftelse til den.

(47) I samme punkt i proposisjonen fremgår det en mulig relevant uttalelse i forbindelse med bestemmelsen i tidligere fjerde ledd andre punktum (om at kommunen ikke burde gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet). Der reindriftens forvaltnings- og styringsorganer går imot at det skal gis dispensasjon, mente departementet at kommunen normalt ikke bør gi dispensasjon, med denne begrunnelsen:

> «Dette har sammenheng med at reindriften er en arealkrevende næring, både på grunn av marginale beiteområder og på grunn av reinens behov for ulike sesongbeiter og flyttveier mellom dem. Summen av mange små dispensasjoner kan få utilsiktede følger for reindriften ved at mange små inngrep og forstyrrelser

> vanskelig lar seg forene med reinens behov for sammenhengende frie områder og flytt- og trekkveier.»

(48) Heller ikke denne uttalelsen er direkte knyttet til vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon i andre ledd. Det pekes her på en sentral utfordring for reindriften som det er viktig å ta høyde for ved behandlingen av mange typer dispensasjonssaker i aktuelle områder. Etter ombudets syn vil denne utfordringen ivaretas gjennom først en konkret vurdering av om en dispensasjon i seg selv oppfyller vilkårene i andre ledd, eventuelt etterfulgt av en skjønnsmessig vurdering etter første ledd av om kommunen ønsker å gi slik dispensasjon.

(49) Ingen av disse uttalelsene tilsier, etter ombudets syn, at det i vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er relevant å vektlegge en risiko for at vilkårene lettere vil kunne være oppfylt i senere saker fordi vilkårene er oppfylt i denne saken.

(50) I svarbrevet hit har departementet vist til Prop. 169 L (2020–2021), som blant annet gjelder lovendringen om å ta statlige og regionale interesser inn som en del av vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum i stedet for tidligere fjerde ledd i bestemmelsen. Til spørsmålet om hvor terskelen for «vesentlig» tilsidesatt ligger, fremgår følgende både i punkt 6.6.4 og i merknadene til bestemmelsen:

> «Generelt kan man si at de nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak. Dette kan gjøre at den er av vesentlig betydning. Den samlede miljøeffekten for et område, skal også vektlegges.»

(51) Det er ikke gjort nærmere rede for på hvilken måte valg av løsning i en tilsynelatende mindre sak kan ha «betydelige konsekvenser» utover den aktuelle saken. Uttalelsen kan forstås på ulike måter. Det kan for det første tenkes at en mindre sak påvirker sentrale hensyn eller interesser i så stor grad at disse vesentlig tilsidesettes. I så fall er vilkåret ikke oppfylt i den konkrete saken som er til behandling, fordi dispensasjonen i seg selv bidrar til en utvikling i strid med hensynene bak den aktuelle bestemmelsen. Det kan også tenkes at uttalelsen sikter til at det standpunkt forvaltningen tar ved tolkningen av vilkårene i annet ledd, rent faktisk har betydning for den tolkning forvaltningen gjør i senere saker.

(52) For det andre er det mulig at valg av løsning for et mindre tiltak i seg selv kan få betydning utover den konkrete saken, ved at de faktiske forholdene endrer seg og dermed endrer vurderingsgrunnlaget for eventuelle fremtidige søknader. Betydningen av endrede faktiske forhold er behandlet over i punkt 4.

(53) For det tredje kan bygningsmyndighetene avslå en søknad om dispensasjon etter første ledd med den begrunnelse at de ikke ønsker å åpne for bebyggelse i det aktuelle området. En slik argumentasjon hører hjemme under «kan»-vurderingen i § 19-2 første

ledd, som beskrevet i punkt 3 foran.

(54) I redegjørelsen hit adresserer ikke departementet spørsmålet om hvilken betydning det har for vurderingene i § 19-2 at første ledd er fritt skjønn og andre ledd er rettsanvendelse. Problemstillingen er heller ikke omtalt i uttalelsene i forarbeidene. På bakgrunn av at forarbeidene kan forstås på ulike måter og at det ikke er problematisert på hvilken måte de nevnte hensynene i uttalelsen får betydning for vurderingene i § 19-2, mener ombudet at uttalelsen i forarbeidene ikke kan tillegges den vekt som departementet synes å ha gjort i sitt svar til hit.

(55) Departementet har videre vist til et sitat fra spesialmerknaden til § 19-2 andre ledd i samme proposisjon kapittel 9, under overskriften «[s]ærskilt om forholdet til samiske interesser»:

> «Selv om et tiltak isolert sett kan være relativt beskjedent, må det vurderes i lys av tidligere og andre planlagte inngrep. Rekkevidden av [Norges forpliktelser hva gjelder samiske interesser] må vurderes konkret i hvert tilfelle. Tradisjonell samisk nærings-utøvelse og utmarksbruk, herunder reindrift, er arealkrevende og lett utsatt for at mange inngrep og forstyrrelser i sum kan true grunnlaget for denne kulturutøvelsen.»

(56) Her trekker departementet inn en vurdering utover den konkrete saken, men uten at det er nærmere problematisert eller forklart hva som menes. Det sies ingen ting om hvordan det vil være relevant å vurdere et tiltak i lys av «andre planlagte inngrep». Ombudet kan derfor heller ikke se at denne uttalelsen kan føre til at risikoen for å måtte gi andre senere dispensasjoner er relevant utover «kan»-skjønnet i første ledd.

(57) Oppsummert synes verken lovens for- eller etterarbeider å ha tatt det standpunkt at det er relevant ved vurderingen av vilkårene i andre ledd å legge vekt på risikoen for at om vilkårene anses oppfylt i den konkrete saken, vil vilkårene kunne bli oppfylt også i fremtidige saker. Det fremkommer enkeltuttalelser som tilsier at lovgiver har vært oppmerksom på faren for bit for bit-nedbygging av viktige arealer, men uten at slike uttalelser er uttrykkelig knyttet til vurderingen av vilkårene i § 19-2 andre ledd. Etter ombudet mening gir derfor ikke disse kildene grunnlag for å fravike utgangspunktet om at konsekvensene for senere utvikling av området hører hjemme i «kan»-vurderingen etter første ledd.

Rettspraksis og ombudspraksis

(58) Saken i Agder lagmannsretts dom LA-2019-8060 gjaldt søknad om oppføring av en sjøbod som krevde dispensasjon fra en rekke bestemmelser, herunder byggeforbudet i strandsonen i pbl. § 1-8 andre ledd. I punkt 2.5 under vurderingen av vilkåret i § 19-2 andre ledd første punktum skrev lagmannsretten:

> «I tillegg vil oppføringen kunne innebære en presedenseffekt som kan lede til at ytterligere sjøboder kan bli oppført i fremtiden, noe som vil svekke sikt og utsyn til sjøen ytterligere. Selv om den omsøkte sjøboden i seg selv i begrenset grad vil

> endre landskapsbildet i Kjøbmannsvig, er den således ikke uten konsekvenser for allmenheten, særlig fordi konsekvensene kan bli større over tid på grunn av en mulig presedenseffekt av det nye tiltaket som er vurdert etter nytt og strengere regelverk. Presedenseffekten må antas å være høyst reell i et område som er definert som pressområde i de statlige planretningslinjene.»

(59) Videre i punkt 2, om fordel-/ulempevurderingen i § 19-2 andre ledd andre punktum, siterte lagmannsretten følgende fra Fylkesmannens vurdering av ulempene:

> «I ovennevnte sammenheng bør det etter vår vurdering legges stor vekt på konsekvenshensyn. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende oppføring av sjøbod, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at ulike arealdisponeringshensyn blir skadelidende.»

(60) Deretter fremgikk det at lagmannsretten «deler denne vurdering av hvilke ulemper som ble vurdert å foreligge på søknadstidspunktet». Tilsvarende ble lagt til grunn i LB-2019-183702, hvor retten mente at eventuell «presedens for senere saker» var en «relevant ulempe å ta i betraktning» ved vurderingen etter § 19-2 andre ledd andre punktum.

(61) Agder lagmannsrett anså altså muligheten for at det kan bli oppført ytterligere sjøboder i fremtiden både som et relevant moment i vurderingen av om hensynene bak byggeforbudet ble vesentlig tilsidesatt og som en relevant ulempe i interesseavveiningen. Det er imidlertid uklart for ombudet hva retten her la i en «presedenseffekt» og på hvilken måte dette hensynet knytter seg til vurderingstemaene i § 19-2 andre ledd. En tillatelse til oppføring av denne sjøboden bidrar ikke i seg selv til at andre sjøboder kan bli oppført. Dersom det senere søkes om oppføring av en annen sjøbod, må vurderingen av om vilkårene er oppfylt i den nye saken vurderes konkret. I den nye saken vil imidlertid de faktiske forholdene (her landskapsbildet i Kjøbmannsvig) være noe endret fra den første søknaden. De endrede faktiske forholdene vil kunne innvirke på vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i den nye saken, som beskrevet i punkt 4. Det er imidlertid vanskelig å se ut ifra formuleringene i dommen at det er dette lagmannsretten siktet til.

(62) Kommunen vil uansett ikke være forpliktet til å innvilge senere søknader. Slik lagmannsretten har formulert seg i dommen, synes argumentasjonen å ligge nærmere den «kan»-vurderingen som skal gjøres etter første ledd enn vurderingstemaene for dispensasjonsvilkårene i andre ledd. Etter ombudets syn er det uklart hva lagmannsretten bygger sitt resonnement på når det ikke er tatt nærmere stilling til på hvilken måte slik fremtidsrettet vurdering knytter seg til de ulike vurderingstemaene i § 19-2.

(63) Spørsmålet denne uttalelsen gjelder kan ikke anses å ha være avklart i rettspraksis etter at loven trådte i kraft i 2008. Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven

(1985) § 7 tillot dispensasjon ved «særlige grunner». Slik bestemmelsen var utformet, var det ikke på samme måte nødvendig å vurdere nærmere om hensynene var relevante for rettsanvendelsen eller det frie skjønnet, slik som dagens dispensasjonsbestemmelse krever. Ettersom endringene fra den tidligere dispensasjonshjemmelen er omfattende, bør det foreligge grundigere og mer direkte drøftelser av problemstillingen, for at et standpunkt i den ene eller andre retningen skal kunne anses som tungtveiende rettskilder. Det er ikke tilfellet for den rettspraksisen som er nevnt her.

(64) Ombudet har i flere uttalelser, også etter at 2008-loven trådte i kraft, vist til og vektlagt momentet om at en dispensasjon kan få følger for lignende saker i fremtiden. Uttalelsene er delvis uklare hva gjelder hvilket vurderingstema momentet knytter seg til. Felles for de fleste av uttalelsene er imidlertid at ombudet – på tilsvarende måte som uttalelsene i for-, etterarbeider og rettspraksis – ikke i tilstrekkelig grad har problematisert og vurdert *om* eller *på hvilken måte* dette momentet er relevant ved vurderingen av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. Ombudets tidligere uttalelser kan dermed ikke tas til inntekt for at betydningen en dispensasjon vil kunne få for å få innvilget dispensasjon i fremtidige saker også kan være relevant i rettsanvendelsen etter andre ledd. Det er først i denne uttalelsen at ombudet uttrykkelig har undersøkt og vurdert denne problemstillingen.

Reelle hensyn

(65) Departementet har vist til enkelte hensyn som taler for å trekke inn betydningen for eventuelle fremtidige søknader i vurderingen av vilkåret i andre ledd andre punktum i en konkret søknad som er til behandling.

(66) For det første har departementet vist til at vurderingen etter andre ledd andre punktum er «utpreget skjønnsmessig» og vil ha visse likhetstrekk med «kan»-vurderingen i første ledd. Skjønnet i første ledd er fritt (innenfor de skranker som alltid vil gjelde for myndighetsutøvelse) og åpner for eksempel for at bygningsmyndighetene kan ta politiske hensyn. Vilkårene i andre ledd er rettsanvendelse, hvor vurderingen av om vilkårene er oppfylt utelukkende beror på rettskildeprinsippene. Ombudet mener at de ulike prinsippene som styrer vurderingene i første og andre ledd gjør det vanskelig å tillegge departementets synspunkt vekt.

(67) For det andre har departementet vist til at det er uheldig om «ulempene» prinsipielt skal avgrenses mot konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for lignende saker i fremtiden. Dette er forklart med at mange tiltak isolert sett har små virkninger for omgivelsene, slik at ulempene hovedsakelig knytter seg til den samlede effekten eller de fremtidige konsekvensene dersom det gis mange dispensasjoner. Hvis slike fremtidige konsekvenser av en dispensasjon faller utenfor rettsanvendelsesskjønnet i andre ledd andre punktum, og dermed utenfor domstolenes kontroll, vil det svekke areal- og ressursdisponeringshensyn i kommunen.

(68) Ombudet legger til grunn at det er adgang til å vektlegge konsekvensene en dispensasjon vil kunne få for lignende fremtidige saker i «kan»-vurderingen i første ledd, som beskrevet i punkt 3. I mange tilfeller vil dette gi tilstrekkelig sikkerhet for at kommunene

kan forhindre en uønsket bit for bit-nedbygging. Ombudet kan ikke se at det kan få avgjørende betydning for det spørsmålet ombudet vurderer i denne uttalelsen, at kommunens vurderinger etter første ledd er underlagt en mindre inngripende kontroll fra domstolene, statsforvalterne og ombudet.

Oppsummering

(69) Utgangspunktet synes å være at faren for at kommunen over tid kan bli bundet til en gradvis uønsket utbygging av et område kun er relevant å vektlegge i vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd. Etter ombudets syn gir ikke de foreliggende rettskildene tilstrekkelige holdepunkter for å fravike dette utgangspunktet.

Konklusjon

(70) Sivilombudet er kommet til at risikoen for at en dispensasjon i en sak vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige dispensasjonsvurderinger er relevant i «kan»-vurderingen av om dispensasjon skal gis etter § 19-2 første ledd.

(71) Dette stiller seg annerledes ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt eller om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. § 19-2 andre ledd. I denne vurderingen etter andre ledd er det på generelt grunnlag ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger.

(72) Det understrekes at ombudet i uttalelsen har avgrenset mot eventuelle tilfeller der hensynet bak en bestemmelse det dispenseres fra uttrykkelig legger opp til en vurdering av den fremtidige utviklingen av et gitt område.

Oslo, 25.10.2022

Hanne Harlem

sivilombud

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet underskrift.

Asker kommune
Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Deres ref.: 22/2218 og 22/2220 Vår ref: Bendik Kleve Hoff Asker 16.01.2023

Kun sendt per e-post til: post@asker.kommune.no og øvrige kopi mottakere i kommunen

Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune

1.) Innledning

På vegne av May-Britt Sæter gbnr. 40/433 og Jan Anders Volckmar gbnr. 40/1958 («Tiltakshaverne») påklages to identiske vedtak truffet av Asker kommune 27. desember 2022. Begge vedtakene gjelder avslag på dispensasjon for nybygg enebolig med en omsøkt gesimshøyde på 6.5m. Tiltakene og eiendommenes beskaffenhet blir sammenfallende, se sak 22/2218 og 22/2220. For ordens skyld bes det derfor om en sammenfallende klagesaksbehandling.

Dersom administrasjonen ikke selv omgjør vedtakene, bes det om at klagene fremlegges Utvalg for plan og byggesak til vurdering.

Tiltakshaverne anmoder kommunen om befaring i anledning klagesaken.

Klagene er fremmet rettidig, jf. fvl. § 29.

2.) Plangrunnlag

Eiendommene er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien («Reguleringsplanen»), vedtatt 18.01.2005. Eiendommene er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse

Med hjemmel i PBL §19-2, er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen *«§3.4, Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng».*

Når det gjelder kommuneplanen ligger eiendommene i et område avsatt til boligbebyggelse.

3.) Vilkårene til å kunne gi dispensasjon er oppfylt

3.1. Kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det kan også settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom

hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For ordens skyld presiseres det at ordlyden «*vesentlig*» indikerer at det skal mye til før hensynene anses som tilsidesatt.

Denne side stiller et spørsmålstegn bak kommunens to avslagsvedtak. Vi er kjent med at kommunen de siste årene og senest den 18.01.2022 har innvilget hele 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen § 3.4 (se gbnr 40/103, 40/335, 40/431, 40/439, 40/506, 40/532, 40/1403, 40/1543, 40/1833, 40/1847, 40/1848, 40/1855, 40/1890 – sakene blir kommentert nedenfor).

I denne saken er det også langt mellom naboeiendommene. Det har heller ikke kommet inn noen negative merknader fra naboene. Det er derfor uforståelig for tiltakshaverne at de skal bli frarøvet den samme utbyggingsmuligheten som naboeiendommene. Med gjeldende tomtepriser vil det ikke være regningsvarende og utvikle eiendommene, uten at det kan bygges to fullverdige etasjer.

Den følgende redegjørelsen viser at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det i tråd med kommunens tidligere praksis for planområdet.

3.2. Dispensasjonsvurdering – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

3.2.1 Hensynene bak reguleringsplanen § 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt, jf. pbl §19-2

Et sentralt hensyn bak reguleringsplanen § 3.4 er å regulere høyden på det som bygges, og begrense bygningens ytre volum på tomten. Videre skal bestemmelsen sikre en lik og ensartet utforming.

Reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien er imidlertid fraveket gjennom flere dispensasjoner gjennom flere år. Både reguleringsplanen § 3.4 og andre sentrale bestemmelser som f.eks. § 3.1 (BYA) er uthulet. Denne side kan ikke se at kommunen har tatt det faktum innover seg i avslagsvedtakene. Kommunens begrunnelse for avslag blir derfor generell og mangelfull.

Kommunens byggesaksavdeling har selv gitt utrykk for at Statsforvalteren har anbefalt «*på det sterkeste*» at kommunen tar opp planen til ny vurdering. Det har ikke skjedd og det blir da feil at kommunen ovenfor tiltakshaverne gir et vilkårlig avslag.

Etter vårt syn hopper administrasjonen bukk over en demokratisk og lovpålagt prosess, knyttet til hvorvidt det faktisk skal gjøres endringer på den årelange praksisen innenfor planområdet.

I avslagene har kommunen isolert sett lagt til grunn at omsøkt gesimshøyde blir et vesentlig avvik fra regulert gesimshøyde etter § 3.4. Denne side påpeker imidlertid at tiltaket må ses i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan ikke lukke øynene og tenke eiendommene bort fra planområdet.

Med omsøkt gesimshøyde på 6.5 meter vil tiltaket blende inn i bebyggelsesstrukturen. Det vil ikke få noen negative innvirkninger på naboeiendommene med tanke på skygge, tap av utsikt eller tap av solforhold. Et vanlig toetasjes hus vil heller ikke virke dominerende innenfor planområdet. Boligene har et totalt BRA på 199m2 inkludert garasje. Det kan overhodet ikke anses som uforholdsmessig stort i en volumbetraktnings sammenheng.

Det er også et viktig poeng at boligene har flatt tak. Det tilsier et betydelig lavere volum enn hus med saltak. Dette poenget har kommunen selv lagt avgjørende vekt på i en tilsvarende sak, se gbnr. 40/1847 (kommentert nedenfor).

Vi bemerker at omsøkte boliger har en utnyttingsgrad på 16% i tråd med reguleringsplanen §3.1

Ovenfornevnte argumenter har kommunen selv lagt avgjørende vekt på i tilsvarende saker. Når rettstilstanden ikke har endret seg, kan ikke kommunen avfeie de samme argumentene i nåværende byggesak.

3.2.2 Kommunens tidligere praksis – hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

I dette avsnittet vil vi vise direkte til tidligere saker hvor kommunen har vurdert hensynene bak reguleringsplanen § 3.4, jf. pbl. § 19-2.

Margretes vei 11 - vedtak i sak 15/3027 gnbr – 40/532

I denne saken ga administrasjonen den 11.06.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 6,30m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget.»

Margretes vei 11B Vedtak i sak 15/9858 gnbnr – 40/1855

I denne saken ga administrasjonen den 09.10.2019 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Innvilget gesimshøyde er ikke oppgitt.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarer.»

Margretes vei 9B – vedtak i sak 15/5597 gnbr 40/1848

I denne saken ga administrasjonen den 15.09.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 9m.
Det er i tillegg gitt en dispensasjon fra §3.1 BYA.

Administrasjonen skriver følgende i vedtaket:

«Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området.»

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Plan- og bygningsavdeling mener at huset er plassert godt i terrenget.»

Margretes vei 3 – vedtak i sak 15/77330 gnbnr – 40/436

I denne saken ga administrasjonen den 16.08.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4 Det er innvilget en gesimshøyde på 8,30m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m.»

Høyfjellsåsen 4 Vedtak i sak 21/4065 gnbnr – 40/1890

I denne saken ga administrasjonen den 18.01.2022 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 8,50m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.»

Taglundveien 5 – vedtak i sak 14/3007 gnbr – 40/1403

I denne saken ga administrasjonen den 13.10.2014 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 6,70m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.»

«Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest.»

«Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.»

Ottes vei 9 – vedtak i sak 15/5078 gnbr 40/1847

I denne saken ga administrasjonen den 30.10.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Det er innvilget en gesimshøyde på 5,50m mot tillatt 3,50m.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak.»

«Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.»

Taglugnveien 10B – vedtak i sak 15/219 gnbr 40/1543

I denne saken ga administrasjonen den 14.08.2015 dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Tillatt gesimshøyde er ikke oppgitt.
Det er i tillegg gitt en dispensasjon fra §3.1 BYA.

I vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skriver kommunen følgende:

«Reguleringsplanen gir mulighet for å bygge bolig med skråtak der takvinkel er inntil 40 grader. Det innebærer at det kan bygges en bolig med vesentlig større totalhøyde en den som er prosjektert.
I forhold til nabosjenanse, der sjøutsikt er det dominerende argument, er flatt tak således en gunstig løsning, selv om gesimshøyden overskrides."

«Det må i den sammenheng legges vekt på at tomten ligger på et lavt nivå i forhold til de omkringliggende eiendommer,»

3.2.3 Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte er vi sterkt uenig i kommunens vedtak. Vi mener vedtaket bygger på feil rettsanvendelse. Som vi har redegjort for vil ikke tiltaket påvirke naboeiendommene eller planområdet negativt. Den klare hovedregelen er at samtlige hus innenfor planområdet er utviklet med to fullverdige etasjer. Kommunen har tidligere innvilget tilsvarende dispensasjoner hvor denne argumentasjonsrekken blir lagt til grunn. Vi bemerker for øvrig at kommunen til og med har innvilget flere dispensasjon for økt BYA, i kombinasjon med økt gesimshøyde. I denne saken er det kun snakk om dispensasjon fra gesimshøyde.

Konklusjonen er at hensynet bak reguleringsplanen §3.4 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Pbl. § 19-2 første vilkår er oppfylt.

3.3. Fortsettelse - Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3.3.1. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, pbl. §19-2.

Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.

For det første vil en dispensasjon sikre en fornuftig utnyttelse av eiendommene. Det er av stor verdi for tiltakshaverne å kunne bygge to fullverdige etasjer på boligene. Man får utnyttet arealet med en luftig og fin stue/kjøkken løsning for varig opphold mot vest. Boligene får en «master» avdeling mot øst. Med soverom, bad, garderobe og kontor. Videre må det påpekes at det å bygge 2 etasjer i seg selv ikke representerer en ulempe. Tvert om vil dette medføre mer luft og utsyn, sånn at det fører til bedre bokvalitet og en bedre livsløpsstandard på huset.

For det andre er boligene godt tilpasset nærområdets bebyggelse. Det er en overvekt av funkisboliger med flate tak i umiddelbar nærhet. Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse, med tanke på volum eller utforming. Boligene vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og er godt tilpasset nabobebyggelsen.

Boligenes plassering og høydenivå sjenerer ikke naboene, og tar verken sol, lys eller utsikt. Tiltakets totale høyde blir 1,90 meter lavere enn det bestemmelsene åpner for, jf. reguleringsplanen § 3.5.

Boligene grenser til et åpent friområde på 1900m2 mot vest og området anses som ferdig utbygd. Det vil derfor gi en naturlig åpenhet rundt tiltakene. Det er med på å dempe volumbetraktningen av boligene og bidrar til enda bedre kvaliteter for sol, lys, utsikt og trivsel på eiendommene. Det må kunne anses som en relevant fordel som vil gjøre seg gjeldende i overskuelig fremtid.

Det er ellers god avstand til omkringliggende bebyggelse.
Nærmeste bebyggelse mot øst (gbnr.40/431) ligger 30m fra omsøkt tiltak, nærmeste bebyggelse mot vest (gbnr. 40/423) ligger 41m fra omsøkt tiltak, nærmeste bebyggelse mot nord (gbnr. 40/435) ligger 35m fra omsøkt tiltak, og nærmeste bebyggelse mot sør (gbnr. 40/429) ligger 18m fra omsøkte boliger.

Naboeiendommene ligger også vesentlig høyere i terrenget, herunder ligger gulv på gbnr 40/435 hele 2.30 meter over gesimsen på de omsøkte boligene i denne saken.

Eiendommene er ellers helt flate, og det vil derfor være minimale terrenginngrep på tomtene.

Vi kan for øvrig ikke se at det finnes noen ulemper som kommer på spissen ved å gi dispensasjon.

3.3.2. Kommunens tidligere praksis – fordelen er klart større enn ulempene

I dette avsnittet vil vi vise direkte til tidligere saker hvor kommunen har vurdert fordelen mot ulempene i en dispensasjon fra reguleringsplanen § 3.4, jf. pbl. § 19-2.

Margretes vei 11 - vedtak i sak 15/3027 gnbr – 40/532

«materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser»

«husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning»

Margretes vei 11B Vedtak i sak 15/9858 gnbnr – 40/1855

«Huset vil ikke bli dominerende i området»

«Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.»

Margretes vei 9B – vedtak i sak 15/5597 gnbr 40/1848

«åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen.»

Margretes vei 3 – vedtak i sak 15/77330 gnbnr – 40/436

«avstander til naboer er gode, med rundt 30 m.»

Høyfjellsåsen 4 Vedtak i sak 21/4065 gnbnr – 40/1890

«gesimshøyden vil ikke påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.»

Taglundveien 5 – vedtak i sak 14/3007 gnbr – 40/1403

«Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest»

«Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.»

Ottes vei 9 – vedtak i sak 15/5078 gnbr 40/1847

«huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak.»

«det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten»

Taglugnveien 10B – vedtak i sak 15/219 gnbr 40/1543

«Når det er valgt en bolig med flatt tak, er det akseptabelt med overskridelse av gesimshøyde og bebygd areal slik tegningene viser»

«boligens plassering/høydenivå ikke sjenerer naboskapet unødig i forhold til hva som er påregnelig når tomtens skal utbygges.»

3.3.3. Konklusjon

Som det er redegjort for er det flere relevante fordeler som gjør seg gjeldende. Samtlige av disse fordelene har kommunen også selv lagt avgjørende vekt på, som relevante fordeler etter pbl. § 19-2. Det tilsier at kommunen allerede har bestemt at disse fordelene skal inn i dispensasjonsvurderingen. I denne saken får vi dessuten en kombinasjon av flere fordeler som flatt tak, åpenhet mellom bebyggelsen, ingen negativ påvirkning på nabo eiendommene, osv. Det er også et sentralt poeng at boligene har et friområde like i nærheten, og at naboeiendommene ellers ligger høyere i terrenget.

Konklusjonen er at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2. Det finnes ingen klare ulemper mot å godkjenne omsøkt tiltak.

4. Overordnet konklusjon

Kommunen har argumentert med fare for presedensvirkning.
Dette er det svært vanskelig å forstå, og et generelt argument som bærer preg av «klipp og lim». Presedensen foreligger allerede, i den forstand at hovedregelen er boliger med større gesimshøyde enn bestemt i reguleringsplanen § 3.4. Området fremstår ellers som ferdig utbygget, så faren for presedens gir ikke mening.

Slik vi forstår det vil begrensningen i reguleringsplanen § 3.4 uansett bli opphevet i kraft av ny kommuneplan. Slik høydebestemmelsene er foreslått vil ikke tiltakene lenger betinge dispensasjon. Vi ber kommunen om å ta det innover seg.

De kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. På bakgrunn av fast forvaltningspraksis ber vi kommunen om å ta klagen tilfølge ved å omgjøre avslagsvedtaket til en tillatelse, jf. fvl. § 33

Vedlegg:

- Vedtak gbnr 40, gbnr, 103
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 355
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 431
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 436
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 506
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 532
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1403
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1543
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1833
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1847
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1848
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1855
- Vedtak gbnr 40, gbnr, 1890
- Tegninger og illustrasjoner

Fra: Bendik Hoff <bendik.hoff@nordbohus.no>
Sendt: 16. januar 2023 16:08
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019
Emne: Klage på avslag av dispensasjon for gesimshøyde på gbnr. 40/433 og 40/1958 Asker kommune
Vedlegg: Margretes Vei 6 A og B Klage på vedtak.pdf; Tidligere dispensasjoner.zip; Tegninger.zip

Viser til sak 22/2218 og 22/2220

På vegne av tiltakshaverne påklages to identiske vedtak truffet av Asker kommune 27. desember 2022.
Begge vedtakene gjelder avslag på dispensasjon for gesimshøyde.
Tiltakene og eiendommenes beskaffenhet blir sammenfallende, se sak 22/2218 og 22/2220.
Se vedlagt klage i PDF. For ordens skyld bes det derfor om en sammenfallende klagesaksbehandling.

Vedlegg:
Margretes Vei 6 A og B Klage på vedtak
Tegninger
Tidligere dispensasjoner

Med vennlig hilsen

NORDBOHUS Bygd for å vare

Bendik Kleve Hoff
Daglig leder

Nordbohus Asker og Bærum AS
Adresse : Semsveien 155, 1384 Asker
Telefon : 66 75 21 00
Direkte linje: 66 75 21 05
Mobiltelefon: 91 56 57 76
bendik.hoff@nordbohus.no
www.nordbohus.no/forhandler/asker

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S20/5930	GBNR 40/103 L5326/21	19.02.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/5930

Delegasjonssak: 21/45

40/103 Dispensasjon. Riving av eksisterende bygninger og nybygg bolig med garasje
Østre vei 62 Tiltakshaver: Jan Thomas Anderson

Vi viser til søknad om dispensasjon og tillatelse for overnevnte tiltak mottatt 09.09.20, og søknad om dispensasjon mottatt 11.02.21 med supplerende tegninger mottatt 17.02.21.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

I medhold av pbl § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra maks. gesimshøyde 6 m. Der vises til vurdering på s.

Vedr igangsetting:

1. **Hvis VA-rør må plugges ifm riving så må VA-ansvarlig i prosjektet kontakte VOV i hht rutiner/ved behov.**
2. **Vi minner om at evt spørsmål om brannvannsdekning må rettes til VOV (VOV melder 04.01.21 til at sanitærabonnement er godkjent).**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan og med stikkrenne under avkjørsel.**
2. **Jfr «Arealgrunnlag»: hvis vår arealoversikt (s. 2) er vesentlig feil, så vennligst oversendt oppgave over bruksareal for hvert av de tre planene u.etg, 1. etg og 2. etg (de tre arealberegningene kan dekke hhv boligdel, mellomgang og garasjedel samlet).**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Dagens hus rives. Det oppføres så bolig over tre plan (mot sjø) med lukket gjennomgang til garasje (mot vei) med oppholdsrom over denne (ikke omsøkt som egen boenhet). Først og fremst grunnet ny garasje- og adkomstløsning tilkommer relativt store endringer til terreng - mens høyder, dvs terrengkoter, endres mindre. Selv om tomtens hovedprofil og karakter består så vil det felles flere trær mot nordvest – også trær som i hht størrelsesangivelser i regulering skal bestå. Det er vedlagt rapport fra arborist med beskrivelse av hvilke trær som pga skader og/eller alder og sykdom uansett må felles.
Huset er omsøkt med heis.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag. Samlet bruksareal (BRA) er oppgitt i mottatt Boligspesifikasjon, men ikke pr etg. Sistnevnte er derfor stipulert fra tegning:

BRA areal som rives	185 m2 (oppgitt i søknad)
BRA u.etasje	ca 230 m2
BRA 1. etasje boligdel	ca 275 m2
BRA 1. etasje garasjedel	ca 85 m2
BRA 2. etasje	ca 260 m2
BRA totalt	849 m2 (oppgitt i Boligspesifikasjon)
BYA m2 og %BYA	486 m2, tilsv. 15,9 %BYA ihht søknad

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Tomt er befart med eier.
Ny bolig blir vesentlig mer omfangsrik enn dagens, men tar utgangspunkt i en noe lavere kote for o.k. 1. etg, og plasseres med lengre avstand til byggegrensen mot sjøen enn (hevet terrasse på) dagens bolig. Prinsippet bak den historistiske utformingen, rent arkitektonisk - er akkurat en lav og gjennomgående gesimslinje. Dette gir inntrykk av en bolig der 1. etg dominerer og lys og luft til 2. etg kommer via arker. Dette er positive momenter. Det gir komplekset en lav og solid tilknytning til terrenget. Tundannelsen mellom sidebygningen og hoveddelen gir en lunt og integrert gårdsrom.

Det sentrale rommet i u.etg har lite lys og utsyn, jfr TEK17, for å kunne kalles en hoveddel. Rommet er etter endring omgjort til «Golfsimulator», en aktivitet ikke ulikt «Mediarom/Kino», og som krever lite lysinnslipp. Naborom mot nord er en blanding av hoveddel («Hobby») og tilleggsdel («Bod») men har så pass gode varige opphold-kvaliteter at det uansett kan godkjennes som hoveddel. Omsøkte rombenevnelser godtas.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med gesimshøydebestemmelsene, en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon, jamfør pbl § 19–2.
I korte trekk er veggliv bak takskjegget, dvs veggen bak takavslutningen mot terreng, i to korte partier mot sjøsiden erstattet med en drager på søyler. En

drager er ingen «vegg» og dette punktet gir derfor ingen «gesims» – formelt sett. Den faktisk «tellende gesimsen» ligger 1-1 ½ m lenger bak - og langt høyere oppe på veggen. I tillegg måles «terreng» på stedet til bunnen av lysbrønnen utenfor u.etg's østfasade; lysbrønnen er så pass dyp og bred at den uunngåelig må defineres som terreng. Forholdene gir, teknisk sett, en for høy gesims over to relativt korte strekk.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med at dette gir ingen konsekvenser for husets visuelle høyder – og gesimshøyder er utelukkende en visuell bestemmelse. Hverken lysgraven eller det faktum at bakenforliggende fasadeliv ligger et godt stykke unna avslutningen på taket – kan ikke ses med mindre du bokstavelig talt går helt inntil fasaden.

Hensynene bak bestemmelsen
I korte trekk er hensynene bak denne bestemmelsen å begrense høydefornemmelsen av bygninger, og derigjennom også å begrense bygningsvolumer – dette både ift naturgitte så vel som bygde omgivelser.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Hensynene blir tilsidesatt i den grad at den valgte løsningen nødvendiggjør dispensasjon. Hensynene blir derimot ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i pbl blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Med den valgte løsningen blir det generøst med lys i u.etg. og en slipper unna med totalt sett en lavere bygning enn om u.etg måtte løftes opp – eller graves frem - for å få nok dagslys. Det er også en fordel at den lave gesimslinjen nå blir gjennomgående rundt hele huset. Dette gir huset sin generelt lave fremtoning. Ulempen er som sagt at regelverket brytes, rent teknisk sett. Dette kan ikke ses fra hverken naboeiendommer eller fra sjøen – og knapt fra egen hage.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan og med stikkrenne under avkjørsel.
3. Jfr «Arealgrunnlag»: hvis vår arealoversikt (s. 2) er vesentlig feil, så vennligst oversendt oppgave over bruksareal for hvert av de tre planene u.etg, 1. etg og 2. etg (de tre arealberegningene kan dekke hhv boligdel, mellomgang og garasjedel samlet).

4. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1. Det vises til innsendt avfallsrapport.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/5930. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (Gebyr 2020: 1M=kr 3 100,-)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
3.3.6 – Riving under 200 m2 BRA, lav sats	1M	Kr 3 100,00
§ 2.4.2 – Dispensasjon, lav sats *)	1M	Kr 3 100,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 601-800 m^2	26M	Kr 80 600,00
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 71-100 m^2	8M	Kr 24 800,00
§ 3.3.5 – Murer og terrengarbeider under 1 da	2M	Kr 6 200,00
§ 3.6.1– Ajourføring av kart og matrikkel	2M	Kr 6 200,00
Totalt gebyr å betale		Kr 124 000,00

*) Enkel vurdering - minstegebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avd.leder Byggesak

Nils Hjermann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg: Søknad
Søknad om dispensasjon og endring

Akc Arkitekter AS, Postboks 9, 1851 MYSEN
Jan-Thomas Anderson, Østre vei 62, 1397 NESØYA

Asker kommune

Hjort Arkitekter v/ siv.ark. Christen Hjorth
Eilert Sundts gate 27

0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S14/3007	GBNR 40/1403 L63540/14	13.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/3007.

Delegasjonssak: 14/1154

40/1403 Dispensasjoner og rammetillatelse. Nybygg enebolig
Taglungveien 5 Tiltakshaver: Hjorth Arkitekter

Vi viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 25.06.14, med tilleggsinformasjon mottatt 04.07.14. Innsendt gjennomføringsplan er datert 25.06.14.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsrett godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes dispensasjoner fra:

1. **§ 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng (omsøkt 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m).**

2. **Tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart**

Det vises til pbl § 19-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Reviderte tegninger, bl.a ny etg.plan (nederste plan), som viser følgende endringer: det må vises biloppstillingsplass, dvs en 3. plass i tillegg til 2 prosjekterte garasjeplasser, på egen grunn. Det må vises snumulighet på egen grunn, jfr Askers vei- og gatenormal. Siktlinjer må påføres. Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.**

2. **Oppgave som viser bruksareal (BRA) pr etasje.**

3. **Søknad om ansvarsretter for utførende.**

4. **Planlagt terrasse mot nordvest og evt støttemurer mot grense etc og terrengendringer ifm dette, må fremkomme på snitt.**

5. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jf plan- og bygningsloven § 28-7.**
   Det vises til gjennomgang vedr bevaring av trær under.

6. **Det må sendes inn snitt som viser koter på alle plan, gesims og møne som m.o.h. (c+) og ikke kun som interne høydeforskjeller.**

7. **Krav til offentlig VVA- anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1, det vises til Kommunalteknisk avd. (KTA) krav under.**

8. **Det må fremlegges avtale/tinglyst rett til adkomst over annen manns grunn (g.bnr 40/1289, hjemmelshaver Tor Andenæs).**

Kommunaltekn. avd. (KTA) har følgende krav før igangsetting:

1. **Renovasjon: manuell transport skal gi problemfri håndtering av oppsamlingsenhetene. Helning skal ikke overstige 1:12. Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10m fra kjørbar vei. Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei. Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn**

2. **Vedr tilknytning til privat vann og avløp hvis dette er aktuelt: tillatelse som gir rett til tilknytning til privat ledningsanlegg. Tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av fellesanlegget.**

3. **Overvann/drenering skal som hovedregel avledes på egen grunn. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning. Plan for bortledning av overvann/drensvann skal redegjøres for (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomst må være opparbeidet, jfr krav side 1.**
2. **Stoppekranmål, koordinater for utvendig ledningsnett og eventuell energibrønn samt bunnledningstegninger som bygget skal være sendt KTA.**
3. **Vannmåler skal være montert**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om enebolig i tre plan hvor nederste plan inneholder, bl.a, garasje. Nytt tiltak er i søknad oppgitt til totalt 263 m2 BRA. Totalt BYA er 126 m2. Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 15,96 %.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90 c (Østre vei/Strandengveien) vedtatt 18.01.05. Parsell er nr 35b i reg.plan.
Begrensninger i plan er i hovedsak BYA=16 % (maks. 340 m2 BYA) - inkl. 2 park.plasser på 18 m2 BYA, med mindre disse ligger i hus/fjell. Det er krav til en 3. gjesteplass (denne tas ikke med i BYA).
Gesimshøyder er satt til 3,5 m eller 6 m på husets nedside hvis hellende terreng.

Videre er det krav til takvinkel og det er byggegrenser mot nord og øst. Det er ca 50 m til sjø. I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til boligformål.

Nabovarsel
Det er mottatt protest og kommentarer (udatert) fra Kerstin Ursula og Kai Kraass, Taglungveien 7.
Disse protesterer på at de ikke har mottatt varsel om dispensasjon eller kopi av søknad.
Det protesteres ellers mot terrengoppfylling mot nord, at huset blir høyt og at terrasse ikke skal legges i 4 m-sone mot grense. Ellers kritiseres takvinkel og den dominerende takflaten mot fam. Kraass' eiendom.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 24.06.14 fra Hans-Kristian W-L. Lund, Taglungveien 10A. Lund ser østfasaden som for høy og at det blir behov for store terrengoppfyllinger mot samme side. Designet vil bryte i vesentlig grad med den strøksmessige karakteren.
Lund ser også valg av adkomst som potensielt trafikkfarlig.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 23.06.14 fra Claude og Rolf Storm, Taglungveien 6.
Storm ser ikke grunnlag for dispensasjoner mht høyder. Spesielt vil fasade mot øst fremstå som høy og ruvende.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protester i vedlegg til søknad. De redegjør for plassering og høyder og vektlegger at utbyggingsalternativer er begrenset grunnet tomtens beskaffenhet. Mønet er senket (takvinkel red. fra 37,5 til 35 gr.) etter første nabovarslingsrunde. Det er redegjort for dispensasjoner ifm varsling. Terrasse vil bli etablert på terreng og det skal etableres skjerming for å hindre innsyn.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen har uttalt seg i brev av 05.08.14 og finner ikke at tiltaket tilsidesetter regionale hensyn som Fylkesmannen er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev av 21.08.14, og har ingen spesifikke merknader til tiltaket.

Plassering
Høydeplasseringen for *boligen* godkjennes til kote ca c+ 10,8 og c+ 16,8 for hhv o.k. gulv 1. etasje (øverste plan) og mønet., jf pbl § 29-4. Det er tegninger

mottatt 25.06.14 som legges til grunn for høydeangivelser som her godkjennes. Det skal imidlertid innsendes nøyaktige koter på alle plan før igangsetting, jfr også krav s. 1.

Høydeplasseringen for o.k. *garasjdekket* godkjennes til kote ca 7,9, jfr kommentar over og pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Tiltaket har forhold som i strid med reguleringsplanen. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Det omsøkes gesimshøyde 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m, jfr § 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng

Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.

Slik vi ser tomt og bestemmelser så forholder høydebegrensningene seg både til tomtens beskaffenhet og til nabobebyggelse. Tomten er relativ kompakt og ligger på en forhøyning ned mot vei på tre sider. Den er utskilt fra tomt umiddelbart mot vest, som har bygning etablert høyere, på mellom koter c+ 12 og c+ 15 og som har møne på rundt c+ 20,4.

Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest. Det vil ha et møne på rundt 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt huset. Vi ser heller ikke at høydeinntrykket mot nabo mot vest blir forverret grunnet den store takflaten; heller tvert i mot er gesimshøyde her kun rundt 3 m, og resterende høyde opptas av en takflate som skrår bort fra ovennevnte nabo.
Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.

Det er vår oppfatning at eksist. terrenglinjer på fasader kan gi et noe fordreid bilde av tiltaket. På snittet og på situasjonsplanen får en et bedre inntrykk av plassering ift dagens terreng. Dagens koter ligger, iflg kommunens kartverk, på ca c+ 11,5 i gjennomsnitt i den planlagte byggegropen. O.k 1. etg er omsøkt med en kote under dette. Det vises ellers til krav om bevaring av vegetasjon under.

2. Det omsøkes tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart

Hensynet til byggegrense er å begrense tiltak på tomten. Det er viktig at «tiltak» her henvender seg til lovens § 1-6, der også «terrenginngrep» er nevnt. Tiltak omfatter naturligvis også støttemurer ifm nedkjøringsrampen etc, jfr også pbl § 20-1.

Det er også, jfr s.1, krevd en 3. biloppstillingsplass og snuareal på egen grunn. Dette kan medføre større tiltak utenfor byggegrense enn det som er vist på innsendte tegninger.

På den annen side mener vi at valg av innkjørsel er logisk, og hvis siktlinjer kan opprettholdes jfr også krav s.1, så er dette et trygt valg. Det er få andre tilsv. muligheter for adkomst.
Vi ser dermed i utgangspunktet større fordeler med omsøkt adkomst og dispensasjonen denne medfører, enn ulemper.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjoner er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Krav om bevaring av vegetasjon
Søker har i forhåndskonferanse, og i søknad, vektlagt at eldre, høye trær mot nord og øst (og sydøst der det ikke blir konflikt med adkomst og garasjeanlegg) – skal bevares. Det understrekes at byggegrense også gjelder vesentlig terrengendringer, jfr pbl § 1-6, og dermed også vegetasjon utenfor byggegrense.
Under oppføring må tomt sikres slik at trær og røtter ikke blir skadelidende.
Vi øsker dette bekreftet før igangsettingstillatelse blir gitt.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg 201– 400 m2	20Mx0,7	Kr 26 180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	2Mx2	Kr 3 740,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett, S x 1	1/4Mx1	Kr 467,50
Totalt gebyr å betale		**Kr 30 387,50**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Pb 8111 Dep., 0032 OSLO
Akershus fylkeskommune, Plan og miljø, Pb 1200 Sentrum, 0107 OSLO
HJORTH ARKITEKTER, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
LUND HANS-KRISTIAN W-L, TAGLUGNVEIEN 10 A, 1397 NESØYA
KRAASS KAI og KERSTIN URSULA, TAGLUGNVEIEN 7, 1397 NESØYA
STORM CLAUDE ANTOINETTE og ROLF, TAGLUGNVEIEN 6, 1397 NESØYA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Asker kommune

Lund Hagem Arkitekter AS
Filipstadveien 5

0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/219	GBNR 40/1543 L51452/15	14.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/219.

Delegasjonssak: 15/701

Gnr. 40, bnr. 1543 Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig m/hybelleilighet og carport
Taglugnveien 10 B Tiltakshaver: Heidi Tolo og Bjørn K Haugland

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 01.06.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes utvidet dispensasjon fra §§ 3.4 og 3.1 vedrørende gesimshøyde og utnyttelse, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden

Endringssøknaden omfatter:

- Utstrekning av pipe forlenges, men pipen blir noe lavere enn omsøkt.
- Det skal leggs solcellepanel på taket som vil stikke marginalt over gesimshøyden.
- Svalgang forlenges i fortsettelse av karnapp.
- Støttemur i eiendomsgrense mot nord-øst.

Det søkes om utvidet dispensasjon fra regulert gesimshøyde og utnyttelse.

Nabovarsel

Det foreligger nabomerknader.

Nils-Fredrik Ruud, Taglugnveien 12B:
Det er oppført takskjegg langs fasaden mot nord uten at dette er blitt nabovarslet. Pipen er også forlenget med flere meter uten at dette er omsøkt. Begge tiltakene vil skjerme for utsikten.

Kommentar fra søker:
Det er normalt at det oppstår endringer under byggeprosessen. Utbygger har hele tiden vært i dialog med kommunen om hvilke endringer som er søknadspliktige. Takskjegg som en utstikkende bygningsdel under 1 meter ble ansett å ligge innenfor regelverket.
Når det gjelder pipen, så ble den forlenget for å skjule 2 solfangere på sørsiden av pipen. Pipeelementet har blitt senket i forhold til tidligere tillatelse.
Endringene er vurdert å være marginale, men for ordens skyld er det valgt å sende inn endringsmelding også for pipen.

Randi Berg, Østre vei 14; Nils-F. Ruud og Benedicte Ruud, Taglugnveien 12 B:
Det er tidligere gitt dispensasjon for en gesimshøyde til kote 11,5. Utvidelse av pipe blir en 5 meter lang mur med kotehøyde 12,56 meter. Dette er en vesentlig endring som tar mye av sjøutsikten.
Det er også søkt om solcellepanel. Det er angitt at dette bare vil stikke marginalt over gesimshøyden, men ut i fra foreliggende dokumentasjon er det vanskelig å avgjøre om endringen er marginal eller ikke. Solcellepanelene vil ikke forskjønne bomiljøet for naboer, og refleks fra panelene kan bli svært ubehagelig.

Kommentar fra søker:
Eneboligen i Taglugnveien 10 B er plassert slik at naboer ikke vil miste særlig utsyn. Dette er vist gjennom illustrasjoner og tegninger i rammesøknaden.
Utvidelsen av pipen vil i svært liten grad påvirke utsikten for naboer.
Sannsynligvis vil sikten bli bedre når pipen blir 40 cm lavere enn rammesøkt.
Det er laget et utsiktsdiagram fra de ulike nabohus som viser dette.
Når det gjelder solceller og solfanger, så er dette et viktig bærekraftig tiltak for samfunnet generelt. Det er tilstrebet å gjøre installasjonen minst mulig synlig og det er valgt en lavtliggende løsning. Panelene er tegnet in etter produsentens anvisning, der toppen av panelet vil ligge 25-30 cm over gesimshøyden.
Det er valgt solcellepanel som er refleksbehandlet. Naboer vil ikke bli plaget av gjenskinn.

Hans Kristian Lund (Taglugnveien 10A):
Det bemerkes at solcellepanel og solfanger ytterligere overskrider tillatt gesimshøyde.
Det er også kommentar til sammenbygging av bod med bolig samt terrengoppfylling langs bod. Endringen må innebære at det blir ytterligere arealoverskridelse. Oppfylling kan medføre fare for utgliding.

Kommentar fra søker:
Vedrørende solcelle og solfanger vises det til kommentarene til Berg og Ruud ovenfor.
Når det gjelder bod og oppfylling rundt den, så er det allerede behandlet av kommunen.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og utnyttelse, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten bak bestemmelsene er å sette rammer for bebyggelsens høyde og volum samt sikre åpenhet mellom bebyggelsen i planområdet.

I rammetillatelsen er det gitt tilsvarende dispensasjon fra gesimshøyde og utnyttelse. De endringer som gjelder solcelle/solfanger, pipe og svalgang innebærer en utvidet dispensasjon fra disse bestemmelsene. Tiltakene, med unntak av svalgang, anses å medføre marginale endringer som kunne være aktuelle å unnta fra søknadslikt. På bakgrunn av nabomerknader er det imidlertid krevd at endringene omsøkes.

I forhold til tidligere tillatelse er endringen svært små når de sammenlignes med byggets volum og høyde slik det er godkjent i rammetillatelsen.
Solcellepanelene bygger 25 -30 cm over det flate taket. Til sammenligning vil en oppbygning av konstruksjon ved fasadelivet, som kalles parapet, ikke tas med ved beregning av gesimshøyden når den er laver enn 30 cm. Åpne rekkverk langs takterrasser skal heller ikke regnes med. Slik sett er konstruksjonen sammenlignbar med tiltak som ikke har betydning for beregning av gesimshøyden.
Pipen blir 40 cm lavere men pipekonstruksjonen forlenges 4 meter. Forlengelsen skal støtte opp solfanger. Den blir en slank konstruksjon med bredde på 0,8 meter. For nabo som er mest berørt i forhold til sjøutsikt (40/1362) vil forlengelsen av pipekonstruksjonen skje i synsretningen mot sjøen og derfor ha liten eller ingen betydning for sjøutsikten. De øvrige naboer ligger vesentlig høyere, slik at denne endringen ikke anses å medføre øket sjenanse.

Utvidelse av svalgang langs østfasaden inne bærer en økning av bebygd areal med 5 m^2. Dette er en åpen konstruksjon mot terrassen som ikke fører til at fasaden mot nord eller øst vil oppleves vesentlig annerledes.
Det er ingen nabomerknader til denne endringen.

Etablering av takutspring langs nordfasaden som stikker mindre enn 1,0 meter fra fasadelivet er tillatt i forhold til avstandskrav/byggegrense og skal heller ikke regnes med i bebygd areal.

I rammetillatelsen er det gitt dispensasjon fra gesimshøyde og utnyttelse ved å sammenligne omsøkt bolig med et saltakshus som er innenfor bestemmelsene for utnyttelse, gesimshøyde og takvinkel. I vurderingen ble det også lagt vekt på at boligens plassering/høydenivå ikke sjenerer naboskapet unødig i forhold til hva som er påregnelig når tomtens skal utbygges.
Etter plan- og bygningssjefens vurdering er de omsøkte endringer marginale i forhold til de tegninger som tidligere er godkjent. Endringene anses ikke å påføre naboer større endrede ulemper en det tiltaket som allerede er godkjent og dispensasjonen gis derfor med samme begrunnelse som i rammetillatelsen, jfr. vedtak av 27.2.2012 og bygningsrådets behandling av klage i møte 20.06.2012.

Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Støttemur i grensen mot øst krever ikke dispensasjon fra gjeldende bestemmelser og godkjennes som omsøkt.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/219. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad	2M	Kr 3 740,00
§ 3.3.5, støttemur 16 meter	3M	Kr 5 610,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 9 350,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesak

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Heidi Tolo og Bjørn K Haugland, Brendsrudtoppen 157, 1385 ASKER
Nils-Fredrik Ruud og Benedicte Bache Ruud, Taglugnveien 12, 1397 NESØYA
Randi Berg, Østre vei 14, 1397 NESØYA
Hans Kristian Lund, Taglugnveien 10 A, 1397 NESØYA

Asker kommune

Lund Hagem Arkitekter AS
Filipstadveien 5

0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S11/2373	GBNR 40/1543 L198498/12	27.02.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/2373.

Delegasjonssak: 12/201

Gnr. 40, bnr. 1543 Rammetillatelse - Nybygg enebolig m/hybelleilighet og garasje
Taglugnveien 10 B Tiltakshaver: Heidi Tolo og Bjørn K Haugland

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt via ByggSøk den17.11.11 og tilleggsopplysninger mottatt på e-post 29.02.12.

Søknaden godkjennes med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Det innvilges dispensasjon §§ 3.1 og 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelse og gesimshøyde. Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningsavdelingen:**
   a. **Ansvarsrettssøknader slik at alle funksjoner og fagområder er dekket av ansvar.**
2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og kommunens retningslinjer for veibygging før brukstillatelse kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
3. **Avkjørsel må opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler før brukstillatelse gis, jf vegloven § 40.**
4. **I uttalelse fra kommunalteknisk avdeling er det angitt at følgende vilkår skal være innfridd før igangsettingstillatelse gis:**
   a. **Tinglyst tillatelse som gir rett til å legge vann- og avløpsledninger over annen privat grunn, jf pbl §§ 27-1 og 27-2 første ledd.**

b. **Tinglyst tillatelse som omfatter tilknytning til privat ledningsanlegg samt avtale om drift og vedlikehold av anlegget, jf pbl § 27-3.**
c. **Situasjonskart med inntegnet vann- og avløpsledninger.**
d. **Plan for bortledning av overvann/drensvann. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning.**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til byggesaksforskriften § 5-4 om opplysninger som skal gis ved søknad, samt vilkårene i rammetillatelsen.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko. Dersom vedtaket blir påklaget, kan kommunen eller fylkesmannen beslutte utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningsavdelingen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	*L/S**	*Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde*
Lund Hagem arkitekter AS	S	Ansvarlig søker i tiltaksklasse 1, PRO i tiltaksklasse 1: Arkitektur.

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf plan- og bygningsloven § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov jf plan- og bygningsloven § 25-1. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter en bolig med oppgitt bebygd areal på 194 m^2 og bruksareal på 291 m^2. Boligen er i 2 etasjer og har flatt tak.
Garasje er integrert i bebyggelsen i nedre plan.

I boligens nedre plan er det også vist en sekundærleilighet med bruksareal på 40 m^2.
Eiendommen har et areal på 1213 m^2.

Prosjektet er revidert på bakgrunn av nabomerknader. I det prosjektet som ble nabovarslet, var det søkt om dispensasjon fra byggegrense, regulert gesimshøyde og utnyttelse. Etter at det er gjort diverse endringer av bygget er ansvarlig søker av den oppfatning at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.
Arealutnyttelse:
Tillatt utnyttelse er satt til 16% BYA. Det innebærer et maks. bebygd areal på 194 m^2. Tiltaket beskrives som et vinkelbygg som har et bebygd areal på 158 m^2. Når det regnes med areal for to garasjeplasser på 36 m^2, blir totalt bebygd areal 194 m^2.
Gesimshøyde:
Søker hevder at tomten har et fall på 3 meter innenfor de regulerte byggegrenser. Tomten må derfor anses å være skrånende og ikke flat slikt det er påpekt i forhåndskonferansen. Gesimshøyden ligger innenfor de begrensninger som gjelder for skrånende terreng.
Byggegrense:
Etter at byggets areal er redusert, ligger det nå innenfor de regulerte byggegrenser.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90c for Østre vei – Storengveien vedtatt 18.01.2005.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til byggeområde for boliger, nærmere bestemt som fortettingsområde.

Nabovarsel
Det foreligger nabomerknader:

Benedicte og Nils-Fredrik Rud (Taglugnveien 12 B):
Det er fullstendig feil når søker hevder at tiltaket ligger lavt i terrenget. Topografisk er tomten flat og ikke godt egnet til den bebyggelsen det søkes om. Tegningene viser at størst mulig volum ligger over bakkenivå. Inntrykket forsterkes ved at bygningen ikke er av vanlig strøksmessig karakter.
I tillegg er bygget 2,5 meter over tillatt gesimshøyde med takoppløft på ytterligere 1 meter samt en takterrasse som vil forsterke bygningens høyde.

Søker har ikke angitt noen reell begrunnelse for hvorfor det er behov for å gå utover tillatt arealgrense. Ser ingen grunn til at dette innvilges da eier enkelt kan utvide volumet i byggets første etasje slik at arealet i hovedplanet over blir redusert. Det vil skjerme mindre for bakenforliggende eiendommer.
Det protesteres på at det skal gis dispensasjon på en overskridelse på hele 23 m^2 BYA da dette volumet på hovedplan over tillatt gesimshøyde.
Det er også ønskelig å få dokumentert hvordan BYA er regnet ut, eksempelvis om solskjerming og spilekonstruksjon er tatt med.
Det skal foreligge "særlige" grunner for å kunne gi dispensasjon. Dersom tiltaket kan plasseres annerledes uten å komme i konflikt med reguleringsplanen, så vil ikke særlige grunner foreligge.
Nabomerknaden opprettholdes etter varsling av revidert prosjekt.

Randi Berg (Taglugnveien 14):
I fasaden mot syd overskrider spilevegg byggegrensen med 0.8 m. Det er ikke en mindre overskridelse slik det påpekes i søknaden. Den vil ta en vesentlig del av frisikten mot sjøen. 0,3 meter for å "myke opp" veggen kan godtas.
Det protesteres også på at det søkes om å oppføre boligen med en gesimshøyde på inntil 6,0 meter mot syd. Tomten er definert som flat med enn gesimshøyde på maks. 3,5 m.
Nabomerknaden opprettholdes etter varsling av revidert prosjekt.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Tiltaket hadde opprinnelig en arealutnyttelse på 17,9 %. Prosjektet er imidlertid nå omarbeidet og utnyttelsen er redusert til 16 %, dvs. at tiltaket er innenfor regulert arealutnyttelse.

De endrede løsninger innebærer at tiltaket nå i sin helhet er innenfor regulert byggegrense.

Planene viser et 2 etasjers hus der gesimshøyden er 6 meter på husets nedside og 3,5 meter på tomtens øvre nivå.
Tomten har fall på 3 meter fra nord-vestre hjørne til syd-vestre hjørne. Prosjektet er derfor tegnet innenfor de gitte rammer for gesims- og mønehøyde, regulert for fallende tomt.
I forhåndskonferansen ble det antydet at bygningsmyndighetene vurderte tomten som flat. Men etter befaring og nærmere ettersyn er det konkludert med at tomta har et tydelig fall, og at krav og forutsetninger for fallende tomt må gjelde.
Prosjektet er tegnet med en flattakkonstruksjon som i motsetning til tillatt saltaksløsning er mer avdempende og ydmyk for omkringliggende bebyggelse og den utsatte plassering i nærheten av sjøen.

Byggetomten
Det forutsettes at tiltaket gjennomføres i samsvar med byggteknisk forskrift §§ 9-1 til 9-3 og 13-5. Ved forurensning i grunnen er søker ansvarlig for at det innsendes en tiltaksplan til kommunen for godkjenning. Arbeider kan ikke startes eller gjenopptas før tiltaksplanen er godkjent.

Plassering
Høydeplasseringen godkjennes til kote 5,5 for o.k. gulv i nederste plan.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Utnyttelse
Reguleringsplanen er vedtatt i 2005. Det er således planens bestemmelser om utnyttelse som gjelder. I henhold til § 3.1 er maks. tillatt bebygd areal: 16% BYA i forhold til netto tomt. I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler vedtas med 18 m^2 pr. plass.
For en bolig med sekundærleilighet skal det være min. 4 bilplasser. Min. 2 av plassene skal kunne etableres i garasje. I dette tilfelle er det etablert to garasjeplasser.

Departementets veileder, "Grad av utnytting" angir hvordan arealet skal regnes: Bruttoareal i hovedplan (målt til utvendig vegg) er 144 m^2. Til bebygd areal må også medregnes terrasser på henholdsvis 8 og 24 m^2.

Etter plan- og bygningsavdelingens vurdering må også spilevegg langs fasaden mot øst og vest (som ligger 0,8 m utenfor fasadeliv) også medregnes. Spilekonstruksjonen utgjør 20 m^2. Selv om dette er en lett konstruksjon, gir den enn annet fasadeuttrykk. Eksempel på utspring som ikke skal medregnes i veilederen er takutstikk, mens eksempelvis balkonger mindre enn 5 meter over bakken medregnes.
Atriet må også regnes som bebygd areal i tillegg til trappene. Dette er omsluttet av vegger på alle sider. I veilederen angis det at overbygget gårdsrom, portrom, arkader og gårdsplass innenfor bygningens fasade skal medregnes (side 29). Bebygd areal blir da totalt 235 m^2, noe som innebærer dispensasjon fra regulert utnyttelse.

Gesimshøyde
I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.4 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
Intensjonen bak bestemmelsen er at når terrenget er skrånende, så skal det være mulig å ta opp terrengfallet, dvs. at det husets overside skal være maks 3,5 meter og på nedsiden inntil 6,0 meter.
Det som blir retningsgivende er terrengfallet der boligen plasseres. Da er terrengfallet langt mindre enn 3 meter for denne eiendommen.

Den konkrete løsning viser også at terrengfallet er mindre. I boligens nordvestre hjørne der nivået av eksisterende terreng er høyest, er gesimshøyden 4,5 m, dvs. 1 meter over tillatt høyde. Høyden på 3,5 m nord for garasjen anses ikke relevant, da den er målt fra taket av en bod og ikke planert terreng. Gesimshøyde til terrengnivå rett øst for boden er 6 meter.
Tiltaket krever dispensasjon fra regulert gesimshøyde.

Dispensasjoner
Reguleringsplanen gir mulighet for å bygge bolig med skråtak der takvinkel er inntil 40 grader. Det innebærer at det kan bygges en bolig med vesentlig større totalhøyde en den som er prosjektert.
I forhold til nabosjenanse, der sjøutsikt er det dominerende argument, er flatt tak således en gunstig løsning, selv om gesimshøyden overskrides.

Bestemmelsene vedrørende gesimshøyde og utnyttelse angir grense for bygningens volum. Når det er valgt en bolig med flatt tak, er det akseptabelt med overskridelse av gesimshøyde og bebygd areal slik tegningene viser.
Det må i den sammenheng legges vekt på at tomten ligger på et lavt nivå i forhold til de omkringliggende eiendommer, og at overskridelsen av bebygd areal omfatter arealer som delvis ligger under bakkenivå. Arealet på hovedplanet ligger godt under tillatt utnyttelse, ca. 170 m^2.

Ut i fra en totalvurdering av husets høydenivå, gesimshøyde og bebygde areal, finner plan- og bygningsavdelingen at det kan gis dispensasjon fra regulert gesimshøyde og utnyttelse.

Kabler og ledninger
For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Det er innkommet protester. De protesterende er d.d. underrettet om rammetillatelsen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis byggearbeidene tar til ved igangsettingstillatelse, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 10 a 1, nybygg 200 – 400 m^2	18M*0,7	Kr 22 680
§ 12 a 1, Reduksjon ByggSøk 50 %		-kr 11 340
§ 12 a 14 Dispensasjon fra arealplan	2M	Kr 3 600
§ 12 b, godkjenning av ansvarsrett	¼ M	Kr 450
Totalt gebyr å betale		Kr 15 390,-

Ved behandling av søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, deles gebyret tilsvarende, jf gebyrregulativet § 11 punkt 1. Når vedtak i forbindelse med rammetillatelse er fattet, faktureres 70 % av fullt gebyr. Resterende 30 % er knyttet til gjennomføringen, og faktureres når igangsettingstillatelse gis.

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf byggesaksforskriften § 7-4.

Kommunens tidsbruk (i dager)

Mottatt	Mangelbrev	Fullstendig	Vedtak	Tidsbruk
17.11.11			06.03.12	110

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder for byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi:
Heidi Tolo og Bjørn K Haugland, Brendsrudtoppen 157, 1385 ASKER
Randi Berg, Østre vei 14, 1397 NESØYA
Benedicte Bache Ruud og Nils-Fredrik Ruud, Taglugnveien 12 B, 1397 NESØYA
Nils-Georg Engebretsen og Christine Stray, Taglugnveien 12 C, 1397 NESØYA

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Urbanhus Haugesund AS
Longhammervegen 28

5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/5078	GBNR 40/1847 L63151/15	30.10.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5078.

Delegasjonssak: 15/877

Gnr. 40, bnr. 1847 Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med carport Ottes vei 9 Tiltakshaver: Eva Marie Schreiber

Vi viser til søknad mottatt 26.03.2015, ettersendt dokumentasjon mottatt 31.03.2015 og revidert dokumentasjon mottatt 19.10.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og pkt 20.6 E i bestemmelsene til kommuneplanen vedørende plassering/størrelse av takterrasse.

Ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Eiendommen har et areal på 1245 m^2.
Det søkes om enebolig i to etasjer på totalt 235 m^2 BRA. BYA er 175 m^2 inkl. carport. Carporten har bebygd areal på 26 m^2.
Det søkes om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, § 3.4 i regulerings-bestemmelsene og kommuneplanens bestemmelser for takterrasse, pkt. 20.6 E i de utfyllende bestemmelser.

Dispensasjon fra gesimshøyde er begrunnet med at størrelse og volum av tiltaket er akseptabel, også sammenlignet med hva som er akseptert på

naboeiendommen. Dispensasjonen anses ikke å ha negativ innvirkning på naboer.
Dispensasjon for takterrasse er begrunnet at det ikke lå noen føringer i bestemmelsene på søknadstidspunktet. For øvrig er takterrassen opptil 33 meter unna nærmeste nabo. Når rekkverket nå er trukket 1,5 meter inn fra fasadeliv anses terrassen ikke å ha negativ innvirkning for naboer.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens § 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Det er mottatt nabomerknader fra eier av 40/423 (Janne og Øyvind Moen):
Til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde bemerkes at terrenget på tomten ikke er tilstrekkelig hellende til at det kan aksepteres en gesimshøyde på 6,0 meter på husets nedside. Reguleringsplanen har et klart formål om at det skal etableres en relativt lav bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5 meter.
Den foreliggende søknad anses således å tilsidesette hensynet bak høydebestemmelsene.

Kommentar til nabomerknader
Fra ansvarlig søker:
Nabomerknadene inneholder ingen negative kommentarer i forhold til innsyn, lysinnfall eller annen sjenanse.
Nabo ønsker likevel å gå imot dispensasjonssøknaden vedrørende høyde. I forhold til valg av løsning kan tomten imidlertid ikke anses som flat når det skal bygges inntil en kolle som skal bevares. Da må tomten betraktes som hellende. Det er et faktum at kollen, selv om den høyeste delen ikke er veldig stor i areal, strekker seg over mer enn halvparten av tomten. Det vil si at den i hovedsak definerer tomten og alle planer for hvordan tomten skal opparbeides.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med § 3.4 i reguleringsplanen vedrørende gesimshøyde og kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.6 E vedrørende utstrekning av takterrasse. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gesimshøyde:
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsen høyde, og sammen med bestemmelsene om utnyttelse begrense bygningens volum. Tomten er relativt flat men med en kolle som ligger sentralt på tomten. Byggegrensen er fastlagt slik at bebyggelsen må plasseres på vestsiden av- og delvis inne på kollen.
Slik høydebestemmelsen er utformet passer de best på bebyggelse med saltak og med møneretning parallelt med kotene. Ut i fra terrengforholdene på denne eiendommen må nødvendigvis planløsningen bli annerledes. Det er valgt en bolig som er oppdelt i volumer i forskjellig høyde. Den delen som er i to etasjer ligger delvis opp på kollen, mens den delen som vender mot grensen i vest er i en etasje. Det innebærer at det høyeste volumet ligger godt tilbaketrukket inne på eiendommen. Største gesimshøyde er 6 meter.

I kommuneplanen er det laget retningslinjer for plassering av bolig. De angir at boligen skal prosjekteres slik at den følger eksisterende terreng. Det er gjennomført på en god måte i denne saken. Terrengfallet er imidlertid ikke så stort at gesimshøyden på nedsiden skal være 6,0 meter, dvs. det riktige ville vært 3,5 meter på oversiden og ca. 5,5 meter på nedsiden.
I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak. Ut i fra en volumbetraktning er boligen i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser.
Husets høyeste del får i tillegg en dempet høydevirkning ved at det ligger inn til kollen og på motsatt side har en bygningsvolum i en etasje.
Hensynet bak bestemmelsen anses således å være ivaretatt. Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.

Takterrasse:
I de reviderte planer er takterrassen trukket 1,5 meter inn fra fasaden med unntak av atkomsten opp til terrassen. Utstrekning av terrassen i forhold til underliggende fasade er imidlertid i strid med bestemmelsene i kommuneplanen. Utstrekningen skal begrense til 1/3 av fasaden (mot øst og vest).
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense høydevirkningen ved at rekkverket trekkes inn på taket, og samtidig begrense innsyn mot nabo. Takterrassen er plassert sentralt på tomten, med god avstand til nabobebyggelse. Terrassens utstrekning får således liten betydning i fht. innsynsproblematikk.
Slik sett anses hensynet bak bestemmelsen å være ivaretatt.
Søknaden er utarbeidet i god tid før kommuneplanens bestemmelser ble vedtatt Det kan således ikke forutsettes at endring av kommuneplanen var kjent for utbygger på søknadstidspunktet.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet ”Boligspesifikasjon i Matrikkelen”.
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/5078. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg bolig 201 – 300 m^2	20M	Kr 37 400,00
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	2x2M	Kr 7 480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett 6 stk	6x¼ M	Kr 2 805,00
1 lokal godkjenning	2M	Kr 3 740,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 55 165,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Eva Marie Schreiber, St. Edmundsvei 33, 0280 OSLO

Asker kommune

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6

4628 KRISTIANSAND S

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S15/5597	GBNR 40/1848 L28220/16	20.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5597.

Delegasjonssak: 16/362

40/1848 Godkjent dispensasjon og tillatelse til endring av enebolig, og tillatelse til garasje
Margretes vei 9 B Tiltakshaver: Karoline Bragstad og Lars E Ringnes

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig og søknad om tillatelse til garasje m.m. mottatt 30.3.2016. Revidert gjennomføringsplan er datert 29.3.2016. Saken var komplett til behandling 29.3.2016.

Endringssøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Endringene gjelder senkning av bolig for 0,5m og oppføring av garasje med takterrasse.

Søknaden for garasje godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 17% , for overskridelse av gesimshøyder for garasje, fra kommuneplanens bestemmelser §20.6 om inntrukket takterrasse, og fra Plan- og bygningsloven § 20.2 ang. plassering av boligen nærmere enn 4m fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om endring av to ansvarlige foretak, og om senkning av boligen for 0,5m. Samtidig søkes det om oppføring av garasje på BRA 36m2 med takterrasse, og en del av garasjetak på 2,9m2 som forbindes med huset.

Garasje er 6mx6m, men siden den er sammenføyd med boligen og det er en del av tak mellom garasjen og boligen, regnes BRA arealet også under taket.

Nabovarsel/merknad
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Rådmannens vurdering
Tiltaket har større utnyttelse (fra maks. tillatt 16% til 17%) , høyere gesimshøyder på garasjen, samt en takterrasse over hele garasjetaket. Siden garasjen er sammenføyd med boligen, og avstander er mindre enn 4m til eiendomsgrensene, forutsettes det dermed at det innvilges dispensasjoner.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bebygd areal/utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Ansvarlig søker skriver at *«utnyttelse på 16% er relativ streng utnyttelsesgrad, og spesielt når det i tillegg kreves dobbel garasje og biloppstillingsplass å 54m2».*

Kommunens vurdering
Kommunen minner om at det bare er garasjearealet som inngår i utnyttelsesgraden, og ikke biloppstillingsplasser. Uansett er kommunen enig i ansvarlig søkerens kommentarer. Det er gitt flere dispensasjoner på naboeiendommene som har samme plan, og vi kan ikke se at denne overskridelsen er så stor at tiltaket må avslås. Det er allerede gitt tillatelse til enebolig med fremtidig garasjen hvor utnyttelsen var på 16,7 %. Siden garasjen sammenbygges med boligen med et tak i mellom, økes utnyttelsen for 0,3 %.

Gesimshøyder
Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Ansvarlig søker skriver at « *Ettersom bestemmelsene også angir gesimshøyde på 3,5m for sidebygninger mener vi at tiltaket bør komme inn under sidebygninger ettersom tiltaket er sammenkoplet med boligen.»*

Kommunens vurdering
Garasjens innvendig høyde er på 2,4m, dog takets tykkelse, er på 0,4m som til sammen utgjør 2,8m. Siden åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen, og i denne saken blir rekkverk i trevirke, har vi konkludert at gesimshøyde skal måles til toppen av rekkverket som vil være 3,8m. Dette er i strid med bestemmelsene angitt i reguleringsbestemmelsene. Selv om reguleringsbestemmelser tillater maks. 2,5m gesimshøyde, og overskridelsen gjelde ikke hele bygget, men stortsett rekkverket, kan vi ikke se at overskridelsen er så stor, at tiltaket må avslås.

Takterrasser
Ansvarlig søker skriver:» *Kommuneplanens § 20.6 E stiller krav om tilbaketrukket takterrasse med 1,5m fra fasadelivet. Vi kan forstå at dette kravet skal ivareta diverse forhold i tettbebygde strøk med høye bygninger. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak hvor taket på garasjen må anses som en veranda med "normal" størrelse. En tilbaketrekking av rekkverk fra fasadelivet vil innskrenke takets funksjon som veranda betraktelig og vil i tillegg ikke fremstå som et fint byggverk.»*

Det er kommuneplanens bestemmelser for området B som gjelder ang. oppføring av takterrasser, hvor takterrassen skal være inntrukket 1,5m fra fasadeliv.

Takterrassen er opp på garasjes tak. Hvis rekkverket hadde blitt krevd trukket inn for 1,5m. ville det vært en «firkant» på størrelse 3mx3m midt på takterrassen, som vil kunne brukes som takterrasse. Samtidig vil det etter vår vurdering være noe rart utgang til takterrassen hvis rekkverket mot vest måtte trekkes inn for 1,5m. Takterrassen medfører ikke utsiktstap for noen. Vi har vektlagt at innsynsmulighetene mot naboene er veldig små og ubetydelige, enn hvis takterrassen hadde vært trukket tilbake, og det er god avstand til naboens eiendommer, samt at ingen av naboene har protestert. Det er imidlertid kommunens syn at ulempene ikke kan anses som betydelige.

Byggegrense/ avstand til eiendomsgrenser
Formålet med en byggegrense/avstand til eiendomsgrenser er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Hvis garasjen hadde vært frittstående, og plassert på samme sted som i omsøkt tiltak, ville ikke søknaden vært avhengig av dispensasjon for avstand mindre enn 4m til eiendomsgrensene. Det er bare et lite tak på 2,9m som forbinder huset med boligen som utløser dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 ang. avstandskravet. Det er åpent under denne delen av taket, og det synes heller ikke fra veien. Mest berørt nabo har samtykket, og de andre naboene ikke har kommet med innvendinger i tiltaket.

Garasjen som er sammenføyd med boligen slik som omsøkt, fordrer til noen formelle dispensasjoner. Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjoner fører til så store ulemper for å avslå tiltaket. Vi kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsene settes i stor grad til side.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **15/5597**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad - medgått tid	3	6180,-
§ 3.3, nybygg garasje 16-50 m2	4	8240,-
§ 7.1, situasjonskart	2	4120,-
§ 2.4, dispensasjoner 4 stk.	8	16480,-
§ 1.5, rimelighet -1 dispensasjon	-2	-4120,-
Totalt gebyr å betale	**15**	30900,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

BE-Con AS, Nils Fidjelandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S15/9858	GBNR 40/1855 L89318/19	09.10.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/9858

Delegasjonssak: 19/1611

40/1855 Dispensasjon og godkjenning av utførte tiltak- Nybygg enebolig
Margretes vei 11 B Tiltakshaver: Vladimir og Katerina Kalajdjievski

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 18.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 28.06.2019. Det vises også til fylkesmannens uttalelse datert 28.01.19.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra:

- **Regulert byggegrense mot veg og annen bebyggelse.**
- **§ 3.4 i Reg.plan 90c vedr tillatt gesimshøyde.**
- **§12.3 i Reg.plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon.**

Ansvarsrett som selvbygger godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 23-1

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om godkjenning av byggetiltak utført uten tillatelse fra kommunen. Søker har bygget støttemur i avkjørselen og andre konstruksjoner mot vest og øst. Støttemurer med rekkverk i avkjørselen har en høyde på inntil henholdsvis 3 m og 2,4 m. Det er plassert ca. 5 meter utenfor regulert byggegrense mot Margrets vei. Tiltakshaver mener at de støttemurene er nødvendige fordi garasjen er plassert i underetasjen. Avkjørselen er ellers sikret mot fall.

Det gjelder også utvendige trappekonstruksjoner for adgang til uteoppholdsareal og en gangbane over bakken ved siden av avkjørsel mot terrassen. Tegninger viser at krav om universell utforming er ivaretatt for uteareal.

Grunneier på gbnr. 40/532 har gitt samtykkeerklæring til søker for å kunne plassere plantekasser og støttemur i nabogrensen mot øst. Støttemuren er sammenbygd met terrassen, og har en høyde på 42 cm etter gjennomsnittlig terreng. Plantekasser er sammenbygd med terrassen og gangbanen og har et areal på ca 23 m2. Denne konstruksjonen er i konflikt med regulert byggegrense mot veien men vil ikke berøre avkjørselen.

Søknaden om ettergodkjenning gjelder også endring av terreng mot nordvest. Søker vil utnytte en del av bevaringsområdet som uteoppholdsareal. Det er allerede utført en større fylling av terrenget i dette området. Området, som har et areal på ca 400 m2, skal i utgangspunktet ikke endres uten tillatelse fra kommunen, jf Reg.plan 90c.

Grunneiere skal i utgangspunktet respektere bevaringsområder for landskap og vegetasjon som vist på reguleringskartet. Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget inntil ca 3 m fra opprinnelig terrengnivå. Endringen er vist på snitt mottatt 28.12.2018.
Tiltakshaver har også endret terrenget ved gavlfasaden mot nord. Det er montert tre vinduer i u.etg mot nord og en lysgrav mot vest. Terrenget er senket ca 1 m som vist på snittegningen for å kunne få lys i kjelleren. Den endringen vil også berøre tillatt gesimshøyde, og utløser dermed krav om dispensasjon fra §3-4 i reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og uttaler:
«Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader utover samtykke fra nærmeste nabo, jfr under.

Erklæring
Amin Parsa og Kine B. Dielia Ditlevsen er eiere av eiendommen Gbnr 40/532 og Stein Olaf Michelsen er eier av eiendommen Gbnr. 40/424. Disse har gitt samtykkeerklæringer til at ovennevnte tiltak kan utføres som vist på situasjonskartet og tegninger.

Rådmannens vurdering
Ovennevnte tiltak ble utført i strid med bestemmelser og reg.plan. Utførte tiltak er etter gjeldende plan- og bygningslov søknadspliktig tiltak etter § 20-2.
Søknaden om godkjenning av det utførte arbeid er ikke innsendt som følge av nabokonflikt i området.
Godkjenning av utførte og omsøkte tiltak betinger dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, tillatt gesimshøyde og bevaringsområde for landskap og vegetasjon. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Kommunen presiserte i tilsynsrapporten at det er foretatt terrengendringer rundt huset. Det gjelder gavlvegg mot nord, samt at terrenget inntil kjellervindu er gravet ut. Imidlertid er det i tilsynsrapporten datert 02.02.2017 identifisert at grop foran vindu til underetasje (på hjørnet) er usikret.

- Kommunen krevde at avkjørselsplan må oppfylle kravet vist i VEI-OG GATENORMAL for Asker kommune. Beliggenheten av boligen måtte omprosjekteres, kotehøyden endres fra cote 15,1 til cote 15,65 for gulv i 1. etasje for å kunne tilfredsstille stigningsforholdskrav av avkjørsel da garasjen ble bygget i kjelleren. Endringen av terrenget er nødvendig for å kunne plassere huset som vist på reguleringskartet og fylling/planering av terrenget er tilpasset naboeiendommene.

- Boligen er innenfor tillatt gesimshøyde 3,5 m unntatt for nordfasaden og for en del av fasaden mot vest pga endring av terreng og lysgraver. Godkjente koter for mønehøyden og gesimshøyden er ikke endret da er fremdeles innenfor reguleringsbestemmelsene og man ikke kan se at tiltaket skal hindre for lys- eller solforhold for omkringliggende tomter.

- Ingen naboer er berørt av terrengendringen. Utsikten vil ikke hindres mer enn i dag og solforholdene vil ikke bli skadelidende. Terrenget bak huset får en visuelt mindre dominerende virkning og terrenget får en lite dominerende form som passer inn mot landskapsformen på stedet. Terrenget er endret mot nord slik at det går i ett rundt denne delen av huset. Avstand mellom lysgravene er kort og derfor er det den beste løsningen at terrenget følger nivået på lysgravene rundt den delen av huset.

- Tomtens høydeforskjell er på ca. 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot syd og vest – dette tilsier at det er en hellende tomt. Siden høydeforskjellen for eksisterende terreng skrånet kraftig er terrenget senket akkurat på den delen av tomten (bak huset). Terrenget er tilpasset nabotomten slik at den plasseres godt i terrenget og med dette opprettholdes åpenhet i denne delen av området.

- Terrenget er tilpasset med naboeiendommen GBNR 40/532 bak huset slik at det ser naturlig ut og uten å fylle opp eller planere mer enn nødvendig. Terrenget mot øst, vest og syd er tilpasset slik at gesimshøyden blir innenfor kravet.

- Terrenget mot nordvest (bevaringsområde) er nå bedre tilpasset til omgivelsen, og sikkerheten er økt siden skråninger på den delen av tomten er planert og tilpasset område. De mener også at fuktigheten pga vanndammer på den delen av tomten er delvis eliminert. Det var uheldig både til lokalklima, sikkerhet for barn, insektplager og planter.

- Det er verdt å nevne at regulert gangvei (Gs) er plasser i midten av vernesonen som er knyttet til den nye veien (Sigridsvei) og som anlegges på baksiden av tomten. Gangveien er vist på situasjonskartet, og for at den skal kunne etableres må vegetasjon fjernes og terrenget endres pga bratt skråning på noen deler av veien. Det er umulig å bygge gangvei på dette området uten terrengendring og fjerning av vegetasjon.

- Det er ingen fare for vanninnsig av terrengendringer på nabotomter siden bekken ligger langs fyllingsfoten. Bekkefaret er stort nok i volum for å motta store mengder av vann i forhold til ekstremvær.

- Oppfyllingen vil ikke forhindre framtidig vegetasjon som kan vokse fritt på tomten. Flere trær er plantet over oppfyllingen og som vokser fritt på tomten. Nå kan den delen av tomten få bedre kvaliteter både med fremtidig vegetasjon og bevaring. Det er planlagt å plante flere trær.

- Støttemurene er ikke synlige for naboene, og det et er nødvendig å ha begge støttemurene i anlagt lengde siden garasjen er plassert under huset i kjelleren. Det er nødvendig at støttemurene følger terrenget mot Margretes vei og ender ca 1m fra tomtegrense mot vei. Konstruksjonen har ingen ulemper for naboer eller allmennheten. Det skal øke sikkerheten, og det er logisk løsning når garasjen ligger så lavt i terrenget.

- Høydeforskjellen mellom parkeringsarealet og garasjen, samt trappekonstruksjon og gangbanen vil kreve støttemurer. Løsningen tilpasses terrengendring og avkjørsel og vil ikke skape sjenanse for nærmeste naboer. Murene vil ikke hindre sikt i frisiktsonen mot vei. Murene er ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger. Begge støttemurene skal sikres med rekkverk (med glasspanel) mot fall.

- Anlegget vil sikre stabilitet i grunnen og i avkjørselen mot ras/utglidning og vil øke sikkerheten for garasjen siden den ligger lavt i terrenget. Støttemurene skal etterkomme reguleringsplanens intensjon om estetisk utforming og tilpasning til eksisterende terreng. Disse støttemurer gir bedre arealdisponering, sikrer bebyggelsesstrukturen i området samt areal for uteopphold.

- Hverken naboer eller kommunen er negativ berørt av tiltaket. De kan ikke se noen negative elementer ved denne utbygning. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom eiendommen bygges ut med gode løsninger hvor boligen er tilpasset terreng og nabotomter. Planens hensyn tilsidesettes ikke og konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet er ivaretatt. Fordelene ved å gi dispensasjon påstås være klart større enn ulempene, og at totalløsningen for natur, landskap og andre allmenne hensyn ikke bli vesentlig tilsidesatt, men kommer i pluss.

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet

Hensynene bak bevaring av landskap og vegetasjon er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.

Disp. 01- Regulert byggegrense:

Tiltakshaver oppfatter det slik at Fylkesmannen i Oslo og Viken ikke vil motsette seg en dispensasjon fra byggegrense, samt hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien og mot naboene ikke skal berøres. Vi mener at støttemurer med rekkverk, og anlegget mot veien, er nødvendige for prosjektet. Det dekker sikkerheten i avkjørselen, og området mot sør kan planeres for bedre utnyttelse. Det er også en HC-adkomst mot øst for å kunne oppfylle krav om universell utforming . Den delen av tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder utearealer og solforhold.

Etter en positiv uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og ovennevnte argumenter, ser vi at støttemurer og andre konstriksjoner kan plasseres utenfor byggegrense uten at dette vil skape sjenanse for Margretes vei eller berørte naboer. Nærmeste naboer er ikke mot at anlegget bygges utenfor byggegrense mot dem, samt de har gitt samtykkeerklæring for at fyllingsfoten kan berøres. Avkjørselsplan viser at den konstruksjonen utenfor byggegrense mot veien ikke vil berøre siktkrav for avkjørselen. Selv om garasjeporten har en avstand på ca. 9 m fra formålsgrensen, ser vi at manøvreringsareal/snuplass er noe trangt. Tiltakshaver mener at parkeringsplass mot vest kan benyttes som snuplass, samtidig er det ikke tillat å bruke regulert veiareal som egen snuplass.
Søker har ansvar for at anlegget utenfor regulert byggegrense mot veien ikke hindrer kommunen å utvikle område. Arealet er reservert/regulert for fremtidige prosjekter knyttet til Margretes vei.
Hensyn vedrørende trafikksikkerhet, veivedlikeholdet, driften av vei og arealbehov ved utbedring og miljøet langs veien blir minimal berørt. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 02- Gesimshøyde

Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarerer.

Det nevnes i søknaden om dispensasjon at det er nødt å endre terrenget rundt huset mot nord og vest. Fasadetegninger viser at det er montert vinduer i kjelleren mot nord. tiltakshaver har allerede senket eksisterende terreng ca. 1 m, samt at fyllingsfoten blir berørt. Gavlfasaden bedres mht. estetikk og utforming, og kjelleren får lys og utsyn. Denne endringen av terreng kan utføres etter § 4-1 e7 i SAK 10.
Plan - og bygningsavdelingen kan ikke se at dette er i strid med reguleringsplanens intensjon med hensyn til tillatt gesimshøyde. Overskridelse av tillatt gesimshøyde er ikke avhengig av endring av huses beliggenhet, men kun fordi terrenget senkes og planeres. Godkjente kotehøyder vil ikke bli endret.

Huset vil ikke bli dominerende i området pga endringene, og det vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene. Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 03- Bevaring av landskap og vegetasjon

Grunneiere har åpenbart ikke respektert § 12.3 i Reg. Plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon, som vist på reguleringskartet. Det er ikke tillat å utføre arbeider i dette området. Søker har utført store endringer på ca 400 m2 uten tillatelse fra kommunen. Vi mener likevel at eier viser til gode grunner for en dispensasjon fra ovennevnte krav.

Vi mener også oppfyllingen er relativt godt tilpasset området og ikke gir sjenanse for naboer. Terrengendringer i bevaringsområdet vil ikke skape fare for bekken og naboeiendommene langt fyllingsfoten. Bekkens kapasitet er ikke minket.

Søker mener at oppfyllingen ikke vil forhindre framtidig vegetasjon på tomten, og tidligere trær og vegetasjon kan og vil tilbakeføres. Bevaringsområdet kan opprettholde kvaliteter med fremtidig vegetasjon. Det er planlagt å plante enda flere trær.

Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget ca. 3 meter fra opprinnelig terrengnivå. Det er ca. 4 m høydeforskjell fra høyeste punkt mot huset og frem til tomtegrense mot nordvest. Dette tilsier at det er en hellende tomt. Eksisterende terreng skrånet kraftig mot regulert GS, og det burde derfor endres/planeres inntil nabogrensene for å kunne tilpasses eksiterende terreng mot huset og mot naboene. Denne endringen vil skape et godt uteoppholdsareal. Vi ser at terrenget er tilpasset nabotomten og at åpenhet opprettholdes.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1, i den grad en sluttrapport ville vært krevd i hht samme forskrift.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/9858. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (1M=kr 2 700)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 1.8 - Oppfølging av ulovligheter, 3 timer	Kr 1200 pr time	3600,-
§ 2.4.2 – Dispensasjon, 3 stk	2M pr dispens.	16200,-
§ 3.3.1 – Søknadspliktig terrengendring	2M	5400,-
§ 3.3.5 – Støttemurer og div. konstruksjoner (2M+5M), reduseres pga rimelighet til 4M	4M	10800,-
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2700,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	5400,-
Totalt gebyr å betale		**Kr 44 100,-**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vladimir Kalajdjievski, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA
Katerina Ristikj, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FSORENSE S21/4065	GBNR 40/1890 L1637/22	18.01.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4065

Delegasjonssak: 22/137

40/1890 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet
Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 29.09.2021, og revidert dokumentasjon mottatt 23.11.2021 og 30.12.2021. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4, for gesimshøyde på 8,5 meter mot tillatt 6 meter på husets nedside.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
3. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
4. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med integrert sekundær boenhet og garasje under terreng. Det skal etableres en støttemur med maks høyde på 1,4 meter på nedre del av eiendommen og en oppfylling mot husets sørfasade. Ved etablering av støttemur begrenses oppfyllingen noe, og en får slik brukbare utearealer på 3 ulike nivåer på eiendommen. Tomten er sterkt skrånede og boligen vil derfor få en gesimshøyde på 8,5 meter målt til eksisterende terreng. Det er søkt om dispensasjon fra gesimshøyde bestemmelsene i reguleringsplan.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	225,7m^2
BRA kjeller	191,3m^2
BRA U. etasje	233,7m^2 (hvorav sekundær boenhet utgjør 33,3m^2)
BRA 1. etasje	174,5m^2
BRA total	599,5m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos VOV. De uttaler at før IG blir gitt skal søknad om sanitærmelding være godkjent.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Boligen er godt tilpasset eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Tomten er sterkt skrånede noe som medfører en gesimshøyde på 8,5 meter på husets sørøstlige hjørne, målt til eksisterende terreng. Sekundær boenhet etableres i henhold til kommuneplanen og utgjør 33,3m^2. BYA og MUA er i henhold til bestemmelsene. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 3.4, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>

Søker begrunner søknaden med følgende:
Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og være godt tilpasset nabobebyggelsen. Naboeiendommen i vest har en betydelig større høyde, hvor mønet på høyeste del ligger 3,8 meter over ny boligs gesims. Eiendommen i øst ligger noe lavere, men her er også terrenget og veien i bakkant på et lavere nivå, da Høyfjellåsen stiger slakt mot vest. Støttemur og oppfylling i begrenset omfang på boligens sørlige del vil medføre at høydeopplevelsen av ny bolig tilpasser seg nabobebyggelsen og ivaretar eksisterende bygningsmiljø. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes.

Hensynene bak maks tillatt gesimshøyde
Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten er sterkt skrånede og det er derfor ikke mulig å holde seg innenfor maks tillatt gesimshøyde på boligens nedside mot sørøst. Støttemur og oppfylling på boligens sørlige del medfører at høydeopplevelsen tilpasser seg nabobebyggelsen. Om det måles til overkant av oppfyllingen vil gesimshøyden være i henhold til bestemmelsene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.

Ulempene kan være at reguleringsplanens bestemmelser fravikes, men boligen ivaretar likevel eksisterende bygningsmiljø og er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ut fra overnevnte konkluderes det med at hensynene bak bestemmelsen ikke anses som vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4065. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Frode Sørensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Crux Arkitektur AS, Tromsøgata 5B, 0565 OSLO

Kopi:
Andrew Leng Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA
Hilde Jorunn Borge Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S17/14321	GBNR 40/355 L83991/17	20.09.17

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14321

Delegasjonssak: 17/1498

40/355 - Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak for nybygg garasje Østre vei 34 A Tiltakshaver: Christine A. Daae og Kjetil Jahre

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak for ovennevnte byggearbeider, mottatt 19.06.2017, og telefonsamtale 24.08.2017. Revidert dokumentasjon er mottatt 24.08.2017.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3,4, for geimshøyde på inntil 2,9 m.

Det vises til erklæring om ansvarsrett, og gjennomføringsplan datert 19.06.2017, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter garasje. Nybygg garasje med bod er planlagt oppført på 47 m2 bebygd areal, med plassering nordvest på eiendommen 9,0 m fra eiendomsgrense.

Samlet bebygd areal (BYA) på 187,7 m2, for enebolig på 140,6 m2 og garasje på 47,1 m2, vil utgjøre 8,9 % av tomtas areal på 2100 m2.

Slik garasjen er planlagt oppført er i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene, med hensyn til plassering og høyde, og utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens § 8–12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og bestemmelsene, og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19–2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene § 3.4, vedrørende plassering av garasjen 2,5 m utenfor regulert byggegrense og med gesimshøyde på 2,9 m høyde.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at garasjen plasseres på best mulig måte mht terreng, adkomst og solforhold og underordner seg med dette hovedhuset. Søker påpeker at garasjen samtidig passer godt sammen med bebyggelsesstruktur både på gjeldende tomt og hos nabo både i østre vei 34B og 32 B og C. Søker viser videre til at garasjens plassering gjør at den skjules for innsyn fra hovedveien, og på grunn av plasseringen får et dempet uttrykk i fjernvirkningen.

Hensynene bak bestemmelsene er at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng på tomta, og at høyden og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder på tomtene i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

Rådmannens vurdering
Rådmannen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser. I tillegg vil rådmannen legge vekt på at kommuneplanens punkt 20.3 åpner for plassering av garasjer utenfor regulert byggegrenser uten dispensasjonsvurdering. Det forutsettes imidlertid at garasjene forholder seg til kommunens vei- og gatenormaler punkt 3.4 med hensyn til størrelser på inntil 50 m2 og gesimshøyde på inntil 2,8 m.

Garasjens areal på 47 m2 ligger innenfor vei- og gatenormalens forutsetninger, dog vil gesimshøyden på 2,9 m medføre en mindre overskridelse. Garasjen er planlagt plassert 9,0 m fra eiendomsgrense mot felles adkomstvei og 8,1 m fra felles avkjørsel. Garasjen er planlagt med samme form og utrykk som eneboligen, og som bidrar til å skape harmoni på eiendommen.

Etter rådmannens vurdering er gesimshøydens overskridelse på 10 cm ubetydelig, og rådmannen kan ikke se at høyden på garasjen skal medføre noen form for sjenanse ovenfor naboer, eller skape trafikkfarlige situasjoner med så vidt stor avstand til vei og avkjørsel.

Etter en samlet vurdering konkluderer rådmannen med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften §8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/14321. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 16-50 m^2	4M	8.600,00
§ 2.4.2 - Dispensasjon	2M	4.300,00
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2.150,00
Totalt gebyr å betale		**15.050,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold
Seksjonsleder byggesak

Berit Devold Tysseland
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
PULS arkitekter as, PB 135 Vinderen, 0319 OSLO

Kopi til:
Kjetil Jahre Daae og Bjørg Christine Abrahamsen Daae, Staverbakken 10, 1341 SLEPENDEN

Asker kommune

Pål Sorknes,
Margretes vei 4
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S14/12	GBNR 40/431 L61754/14	02.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/12.

Delegasjonssak: 14/1110

40/431 Godkjent mindre reg.endring og tillatelse med disp.- Nybygg garasje og støttemur
Margretes vei 4 Tiltakshaver: Pål Sorknes

Vi viser til søknad om tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 12.09.2013, brev om ufullstendig søknad sendt ut 08.01.2014, kvittering for nabovarsel og reviderte tegninger vedr støttemur og terreng mottatt 07.07.2014.

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring vedr justering av tomtegrense mot nord mottatt 07.07.2014.

Ansvarlig søker Ing.E.Sønsterød AS har trukket seg fra prosjektet, men søknaden kan behandles etter §20-2.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjoner fra § 3.4 i reguleringsplanen 90c vedr tillatt gesimshøyde, og fra regulert byggegrense mot sydvest, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om støttemur og garasje med takoppløft på 36 m2.
Det søkes også om reguleringsendring. Søker vil justere regulert tomtegrense for å kunne øke areal av parsell 142 mot sydøst. Dette er vist på situasjonskartet mottatt 07.07.2014

Reguleringsendring
Mindre vesentlig reguleringsendring som vist på vedlagt kart i målestokk 1:1000, dater 17.07.2014, vedtas.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Plassering
Dersom tiltaket ligger 4 meter eller mindre fra nabogrense, bør plasseringen gjøres av kvalifisert oppmålingsfirma.

Dispensasjon
Tiltaket vil plasseres utenfor regulert byggegrense, og etter TEK10 overskrider garasjes takoppløft tillatt gesimshøyde. Dette er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Tiltakshaver vil bruke loft av garasjen som bod, og for en bedre utnyttelse av loftareal er det viktig for søker å bygge takoppløft, som vist på tegninger.
Gesimshøyde for tiltaket er innenfor kravet, men etter måleregler i TEK 10 av gesimshøyde er takoppløft avhengig av en dispensasjon.
Garasje vil ikke bli dominerende i området, samt den vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene og passer til nabobebyggelsene. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Når det gjelder plassering av tiltaket uten for regulert byggegrense, mener vi at dette ikke er i strid med bestemmelser nevnt i vei – og gatenormal for Asker kommune. Tiltaket skal plasseres 2 meter far formålsgrensen, samt det berører ikke siktkrav i veikryss. Tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder uteareal, og hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien skal ikke berøres. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg garasje 16-50 m2	4M	7480
§3.3.5, støttemur	2M	3740
§2.4.2, disp.	2x2M	7480
§6.6, mindre reguleringsendring	2M	3740
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	1870
Totalt gebyr å betale		**24310**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Wahid Cherif
Ingeniør

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang
- Kart i målestokk 1:1000

Asker kommune

Solhaug Bolig AS
Engervannsveien 39

1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S15/7330	GBNR 40/436 L52039/15	16.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/7330.

Delegasjonssak: 15/716

40/436 Dispensasjon og endring av rammetillatelse. Nybygg bolig Margretes vei 3 Tiltakshaver: Tommy Karlsson

Vi viser til søknad om dispensasjon og endring av tidligere gitt rammetillatelse mottatt 14.06.15. Det vises til rammetillatelsen i sak med vår ref. S13/4008.

Endringssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes dispensasjon fra reg.bestemmelsene § 3.5, 2. ledd, vedr gesimshøyder. Det tillates 3,5 m gesimshøyde på noe punkt langs fasaden og 6 m på husets nedside. Det omsøkes her 8,3 m på husets nedside. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Ansvar
Ansvarsretter endres ikke med angjeldende søknad og vedtak.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det er gitt rammetillatelse for bolig med to like takoppløft (mot nord og syd). Oppløftene ønskes omgjort til arker, med samme bredde. Ark mot syd ønskes i tillegg forlenget ut t.o.m dybde (ca 1,5 m) på takoverbygg over inngangsparti. Konstruksjonen gir da åpne balkongløsninger i 2. etg og på loft. BRA øker noe (del av overdekket balkong skal med i BRA), tilsv. 5 m2 BRA til sammen for begge plan. BYA øker ikke da det bygges over allerede godkjent takoverbygg over inngangspartiet.
Tiltaket krever dispensasjon fra gesimshøydebestemmelser da det er å anse som tilbygg og det er nå arkets gesims blir tellende for fasade mot syd.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Tiltaket vil ikke påvirke naboskapet. Avstander er relativt store (typ. 30 m) og tiltaket lite. Fasade mot syd endres, men kan ikke sies å forverres estetisk sett. Både opprinnelig - og den her omsøkte fasaden - sorterer under klassiske sveitserstiluttrykk.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke krevd varslet, jfr avsnitt over.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Omsøkt tilbygg krever dispensasjon fra § 3.5, 2 i reguleringsbestemmelsene da det gir nye gesimshøyder mot syd. Gesimshøyde blir 8,3 m mot tillatt 6 m. Overskridelsen er relativ stor - i meter. Den gjelder imidlertid bare et mindre parti (over inngangspartiet) mot syd. Arktaket, som har gesims lik 8,3 m, er også relativt kort (tilbygget under har dybde 1,5 m) - og tilbygget er en åpen, luftig konstruksjon uten vegger.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet bak høydebestemmelsen er i hovedsak å begrense høyder og volum ift naboskap.

Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m. Opplevelsen av husets høyde, jfr husets møne og gesimser for øvrig, endres ikke visuelt sett. Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Det vises her til krav satt i rammetillatelsen, jfr vårt vedtak i sak S13/4008.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/7330. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad, jfr geb.reg. § 3.3 1*)	2M	Kr 3 740,00
§ 2.4.2, dispensasjon	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 7 480,00**

1*) Normalt tas i tillegg gebyr for økt BRA (her ca 5 m2) tilsv. 2M. Dette gebyret slås her sammen med generelt gebyr for revidert søknad i ett gebyr lik 2M.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Tommy Karlsson, Landåsvegen 755, 2861 LANDÅSBYGDA

Asker kommune

Mostadbo Arkitektkontor AS
Konghellegata 3

0569 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S12 /108089	GBNR 40/506 L46307 /13	02.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S 12 / 108089 .

Delegasjonssak: 13/ 741

40/506 Ramm etillatelse med dispensasjoner. Endret vedtak. Nybygg tomannsbolig
Margretes vei 7 Tiltakshaver: Lore Diab

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.11.12, med søknad om dispensasjoner mottatt 27.05.13. Samlet BRA er 678 ,25 m2.

Rammetillatelse er endret mht pkt. 2 under 'vilkår for igangsettingstillatelse' og pkt 3 under 'vilkår for brukstillatelse'. Vilkår er i praksis ikke endret – men det opplyses nå om overtagelse av del av fortau og/eller vei som kreves opparbeidet.

Rammetillatelse av 27.06.13 utgår. Gebyr betales likevel som angitt i vedtaket.

Søknaden godkjennes, jf plan - og bygningsloven (pbl) § 20- 1.

Ansvarsretter med tilhørende gjennomføringsplan av 23.11.12 godkjennes, jf pbl § 23 - 1.

Det godkjennes følgen de dispensasjon fra bestemmelser, jfr pbl § 19 - 2:

1. **Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m)**
2. **Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA)**
3. **Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c + 23,7 m)**
4. **1 oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate)**
5. **Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)**
6. **Opparbeidelse av gang - og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring)**

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

Plan og Bygning
Postboks 353
137 2 Asker

E- post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

1. **Det skal ikke utføres terren garbeider som i vesentlig grad, dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/s amtykkeavhengig, inn mot eiendoms grense r. Det vises også til g odkjent reguleringsendring, jfr saksnr. S07/2728, med godkjente terrengendringer/skjæringer ifm adkomstvei.**
2. **Tinglyst veierklæring skal innsendes, jfr rekkefølgekrav vedr vei og fortau.**
   Evt krav vedr vei - og fortauopparbeidelse skal imøtekommes; normalt in nebærer dette at regulert veiareal forutsettes fraskilt og overført kommunen, jfr pbl § 18 -1. Kommunaltekn. avd. (kontakt hos KTA: Nils Ro) kan kontaktes vedr evt krav til vei- og fortausopparbeidelse. Plan - og byggesaksavd. (kontakt Delesak v/ Sissel Haug) kan kontaktes vedr krav til fraskillelse av veigrunn.
3. **Det må være avklart med Hafslund vedr mulig behov for flytting av trafostasjon.**
4. **Krav til offentlig VVA -anlegg skal være oppfylt, jf plan - og bygningsloven § 18- 1. Dette omfatter brannvannsdekning.**
5. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15- 10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan, jfr reg.endring i sak S07/2728.**
2. **Evt krav vedr vei - og fortauopparbeidelse skal være innfridd og arbeidet skal være gitt ferdigattest.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om tomannsbolig med sekundærleilighet over tre etasjer på totalt 678,25 m2 BRA.

BRA - u.eta sje er ca 245 m2.
BRA - 1.etasje er ca 350 m2
BRA - 2.etasje er ca 83 m2
Totalt BYA er 342,1 m2.

Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 342,1:nettoareal tomt 2210= 15,5 %BYA.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.90c Ø stre vei - Storengveien, vedtatt 18.01.05.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i fortettingsområde (N 5).
Reg.planen inneholder begrensninger for utnyttelse (16 %BYA, og som overholdes), maks. m2BYA (340 m2) samt høyder og byggegrenser.

Reguleringsendring
Det er gjort en mindre vesentlig endring ifm adkomstvei, vedtatt 12.03.08, sak 07/2728.

Nabovarsel
Det er innkommet protest og kommentarer dat. 14.09.12 fra Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, M argretes vei 9. Hus er planlagt lagt på en kolle og tar for lite hensyn til dette. Videre fremheves det byggegrenser, og tomtegrenser, må respekteres. Huset ønskes generelt flyttet østover og en ser ikke behov for høyder som krever dispensasjon.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protest i brev datert 22.11.12. Søker tilbakeviser at prosjektet er 'presset' mht volum og høyder; overskridelsene (dvs dispensasjoner) er små og skal uansett ikke påvirke nabo mot øst. Dispensasjoner for høy der er av formell art. Byggegrense og avstandskrav etter pbl mot vest respekteres, og det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad (dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig) mot felles grense.

Plassering
Høydeplasseringe n for boligen godkjennes til koter c+15,3, c+17,9 og c+23,7 for hhv o.k. gulv u.etasje, 1. etasje og møne/gesims, jf pbl § 29 -4.

Dispensasjoner
Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Byggegrense mot nordvest , jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m) .

For målet med byggegrenser er å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
I denne saken er overskridelsen liten og omfatter kun en fløy av prosjektet. Slik fløyen er vist på utomhusplan, så er denne tilpasset høydedraget lokalt og det vises god avstand til eksist. trær. En kan ikke si at overskridelsen påvirker nabobebyggelse.

2. Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA , jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA) .

Formålet med begrensning av bebygd areal er å begrense det totale fotav trykket i tillegg til begrensningen i %BYA. Dette er også for å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
Overskridelsen er liten, nærmest bagatellmessig, og med et så pass stort bygg basert på en relativ stram geometri så har vi forståelse for en overskridelse på 2 m2.

3. Gesimshøyde , jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m).

Formålet med høydebegrensning er å gi et godt nok monn av åpenhet, lys og luft rundt bygninger.
Dispensasjonen utløses av en uvanlig takkonstru ksjon (mansard med flat topp). Gesims blir da formelt å regne som topp av arkvegg der vegg møter takflaten.
Gesimshøyde mot husets overside blir formelt (23,7 -18,0=) 5,7 m, dvs 2,2 m over regulert gesimshøyde.
Gesimshøyde mot husets nedside blir formelt (2 3,7 -15,3=) 8,4 m, dvs 2,4 m over regulert gesimshøyde.

Tar en utgangspunkt i husets visuelle hovedgesims på kote c+21,5 (og som løper under takarker) - slik søkers intensjon mht måling av høyder har vært - så er gesimshøyder under det som er regulert, neml ig 3,5 m på overside og 6,2 m for nedside (mot regulert 6,5 m).
Vi ser dermed gesimshøydeoverskridelsen som et følge av definisjoner i teknisk forskrift som ikke fanger opp denne type takkonstruksjon. Den faktiske opplevelsen av gesimshøyden ligger innenf or regulering.

4. Antall o ppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde , jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate).

Formålet med en grense for antall arker er å begrense volum og høydevirkning for hus.
Dispensasjon gjel der kun den sammenhengende takflaten mot øst der det kommer 2 arker mot regulert 1 ark. Takflaten her er lang, og den ekstra arken oppleves heller som et heldig avbrekk rent visuelt enn som en tilsv. belastning.
Mot øst er det også svært god avstand til na bobebyggelse og sistnevnte burde ikke påvirkes av den ekstra arken.

5. Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)

Formålet med en grense for antall boenheter er, generelt, å se til at tomten ikke overbygges – også mht trafikk, parkering og tilgj engelig utearealer.
Tomten er rundt 2,5 mål og Kommuneplanen legger opp til at tomter over 1200 m2 kan vurderes for tomannsbolig. Blant kriterier som vurderes er den generelle ekstrabelastningen på tomten dette medfører – og om det er nok og egnet uteoppho ldsarealer for begge boenhetene. Tomten må også ha et naboskap og en beskaffenhet som tilsier at en tomannsbolig kan etableres.
Slik vi ser det er disse kriteriene oppfylt her. Tomten er stor. Bygningen er delt inn i fløyer, den ligger godt tilbaketrukket fra vei og oppleves ikke som for voluminøs eller anstrengt på tomten.

6. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei , jfr reg.best. § 12.2 (mot t inglyst, returnert veierklæring).

Formålet er å opprettholde veiopparbeidelseskravet etter pbl. Tiltakshaver er tilsendt veierklæringer tidligere. Det vises til krav til brukstillatelse, se s. 2.

Vi mener ovennevnte dispensasjoner gir større fordeler for prosjektet enn mulige ulemper for naboskap, samt at de bygger på et velfundert grunnlag, jfr gjennomgang over. Dispensasj oner godkjennes med hjemmel i pbl § 19 -2.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr
Gebyr er sendt tiltakshaver ifm vedtak av 27.06.13 .

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Lore Diab, Bjerregaardsgate 60A, 0174 OSLO
Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9, 1397 NESØYA

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Moment Bolig AS
Kobbervikdalen 93 B

3036 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S15/3027	GBNR 40/532 L41121/15	11.06.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3027.

Delegasjonssak: 15/534

40/532 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - nybygg enebolig med garasje og sekundærleilighet Margretes vei 11 Tiltakshaver: Amin Parsa

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte byggearbeider, mottatt 12.02.2015, og vårt brev av 30.03.2015. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 16.04.2015. Det vises til vårt brev av 27.04.2015, og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.04.2015. Saken var komplett til behandling 28.04.2015.

Da søknaden fortsatt mangler dokumentasjon som har betydning for å kunne gi tillatelse, omgjøres søknaden og behandles som rammetillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4 for gesimshøyde på inntil 6,20 m for deler av husets fasade.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, for utsatt opparbeidelse av felles adkomstvei Margretes vei fra krysset Ottes vei/Margretes vei, frem til og langs eiendommen i henhold til reguleringsplan, jfr. vilkår punkt 1 i delingstillatelse av 31.01.2015. Deler av Margretes vei fra krysset mot Ottes vei, og frem til og langs eiendommen skal opparbeides før brukstillatelse for enebolig kan gis. Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse skal innsendes.

Søknad om ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Gjennomføringsplan er datert 11.02.2015.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt før brukstillatelse for enebolig kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
   Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse av deler av Margretes vei, fra krysset til Ottes vei frem til og langs eiendommen skal innsendes.
   Erklæring kan hentes ved kommunalteknisk avdeling, kontakt Einar Hoset eller Yngve Kristoffersen.
2. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Søknaden omfatter enebolig. Nybygg enebolig er planlagt oppført i 2 etasjer på 250 m2 bruksareal, inkludert sekundærleilighet på 47 m2 og garasje på 50 m2 i 1. etasje.

Enebolig er planlagt oppført før opparbeidelse av felles adkomstvei, som er i strid med plan- og bygningsloven og vilkårene i delingstillatelsen. Videre er eneboligen planlagt oppført med gesimshøyde på 6,20 m på deler av huset som medfører overskridelse av høydebestemmelsene. Forholdene utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Nabovarsel/merknad
Søknad og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til det planlagte tiltaket.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Det planlagte tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

<u>Midlertidig utsatt veiopparbeidelse :</u>

I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra vilkår punkt 1 i delingstillatelsen, vedrørende utsettelse av opparbeidelse for deler av Margretes vei, fra krysset mot Ottes vei og frem til og langs eiendommen.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at eksisterende vei er fullt brukbar men er litt smalere enn regulert standard. Han viser til at det skal bygges tre nye boliger i Margretes vei ila året og mener at det er en klar fordel at anleggstrafikken i byggestarten av disse boligene går over den gamle veien og ikke sliter på den nye kommunale veien som skal opparbeides. Videre opplyser han at det i starten av byggeprosessen vil kjøre mye tungtrafikk og maskiner på veien, men som vil avta etterhvert. De ønsker å starte å bygge før opparbeidelse av den nye veien for å spare denne for unødvendig slitasje.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

<u>Overskridelse av gesimshøyde:</u>
I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4, vedrørende gesimshøyde på 6,20 m for deler av husets fasade.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at han vanskelig kan forstå kommunens definisjoner av hellende terreng på tomta sett i sammenheng med husets nedside, og viser til referat fra forhåndskonferanse side 2; «*slik boligen er plassert kan man ikke regne med gesims fra "nedsiden", uten man må gå ut fra 3,5m. gesimshøyde.*» Han viser til tomtas høydeforskjell på nesten 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot Margretes vei, og etter deres syn er dette en hellende tomt. De vil likevel forholde seg til Kommunens anbefaling og søker om dispensasjon fra 3,5m gesimshøyde. Søker viser igjen til referat fra forhåndskonferansen der kommunen påpeker at, «*eiendommen er krevende da den har en kolle som ligger midt mellom byggegrensene, og vurderer ellers at tiltaket har en plassering og utforming som er godt tilpasset terrenget, både hva gjelder plassering og utforming.*» Videre er det etter kommunens anbefaling prøvd å dempe høydevirkning med hjelp av materialvalg og farger. Det er derfor bevisst valgt materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser, samtidig som boligen gir et moderne og tidsriktig utrykk med god arkitektur og design. De viser til at husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget. Tomtens lange og smale form, og kollens plassering mellom tomtegrensene er utfordrende og legger sterke føringer på både husets utforming og plassering for best mulig areal- og plassutnyttelse.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/3027. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg enebolig 201 - 400 m2	20Mx0,7	26.180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	4M	7.480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett x 2	1/2M	935,00
Totalt gebyr å betale		**34.595,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

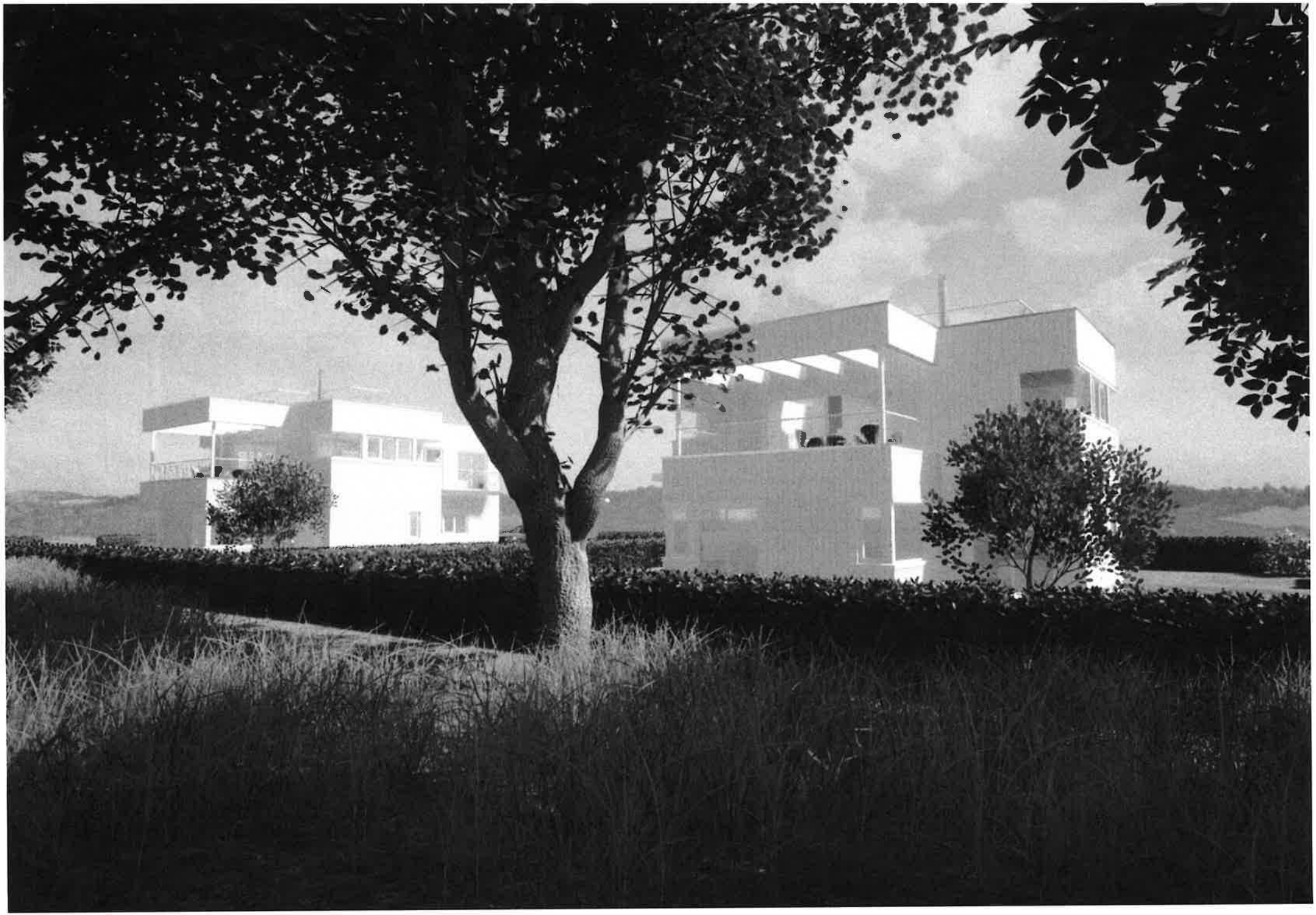
Med vennlig hilsen

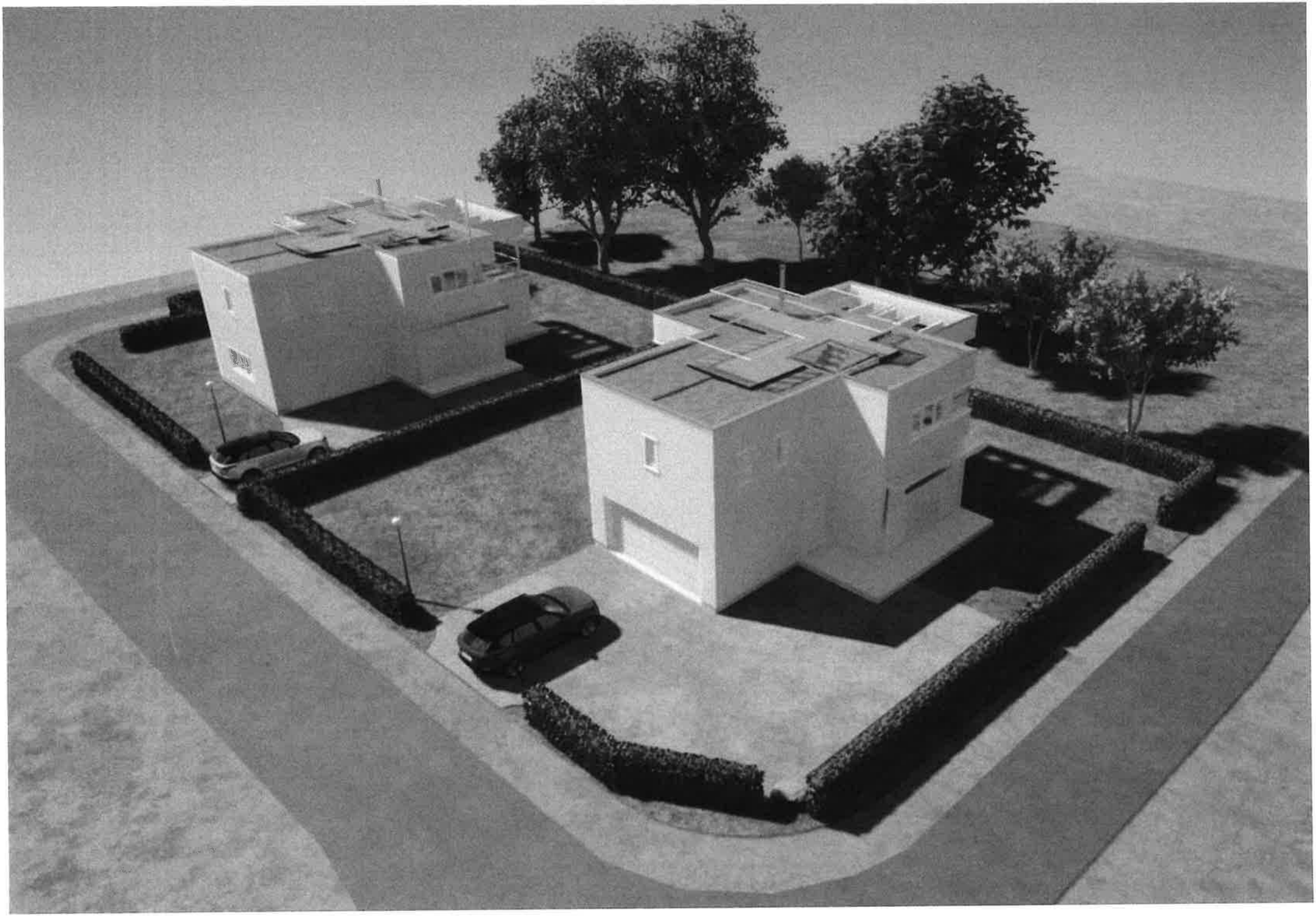
Helena Langeland
Ingeniør

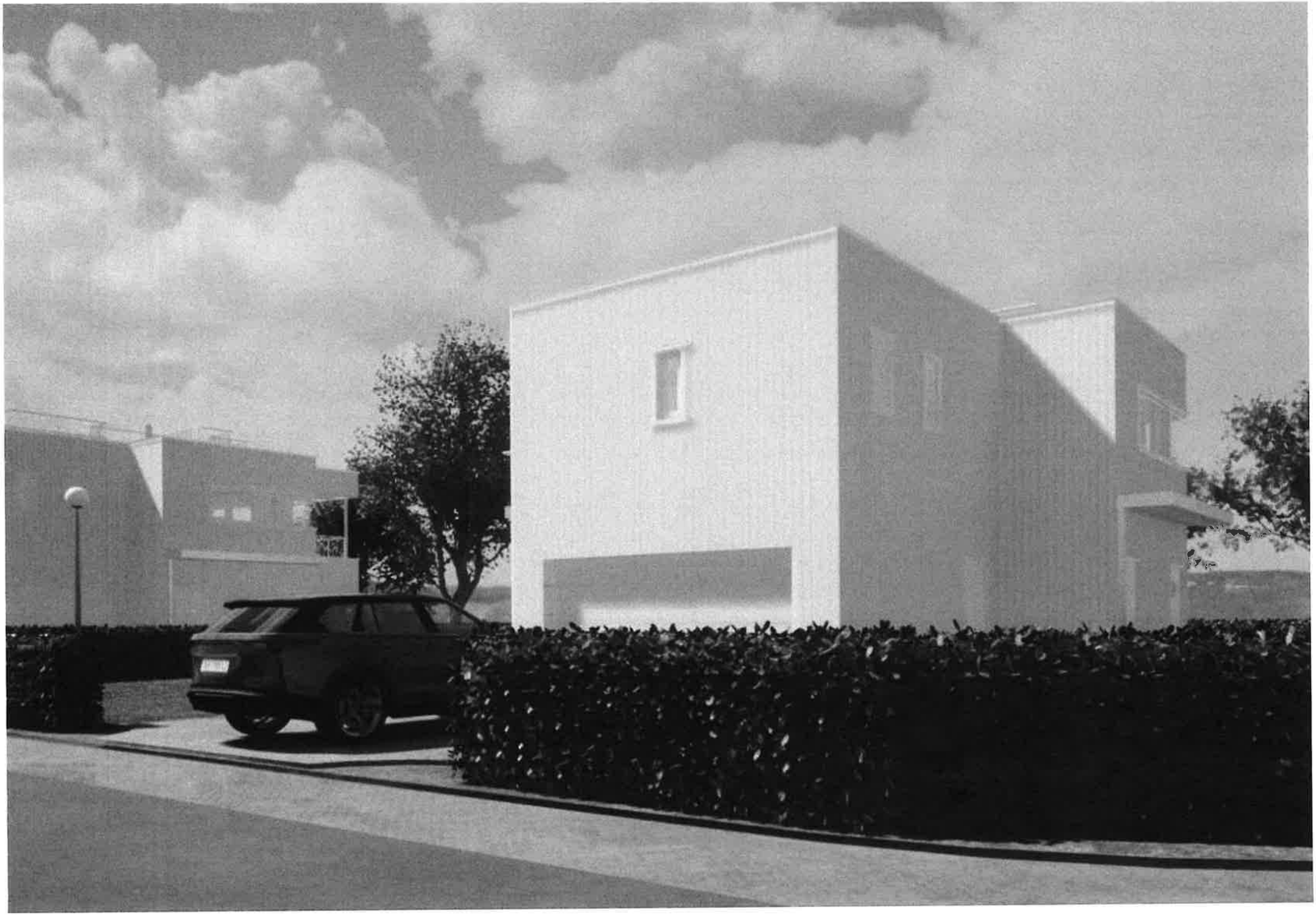
Berit Devold
Ingeniør

Kopi til
Amin Parsa, Ottesvei 24, 1397 NESØYA

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.







Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2218	GBNR 40/433 L36167/22	27.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2218

Delegasjonssak: 22/2661

40/433 Avslag på søknad om rammetillatelse med dispensasjon - Nybygg enebolig med integrert garasje
Margretes vei 6 Tiltakshaver: May-Britt Sæter

Vi viser til søknad om nybygg enebolig mottatt 22.06.2022. Det ble varslet avslag i vårt brev 16.09.2022, og revidert dokumentasjon ble mottatt fra søker 17.10.2022. Saken var komplett til behandling 17.10.2022.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde i reguleringsplanen § 3.4.

Søknad om rammetillatelse avslås, jf. reguleringsplanen § 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

Beskrivelse av søknaden
Omsøkte tiltak gjelder oppføring ny enebolig, med bebygd areal (BYA) 125,7 m^2 og bruksareal (BRA) 199,6 m^2, inklusive garasje, på eiendom 40/433, areal 788 m^2. Tegninger viser bygning med gesimspunkt 6,5 m, med inntrukket takterrasse på øvre plan/tak (c + 14,7). Tomten er tilnærmet flat (c+8,2), jf. kart- og søknadsdokumenter, og det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for gesimshøyde 3 meter over regulert 3,5 m.

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Tiltaket er prosjektert i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 3.4. Bestemmelsen angir gjeldende grenser for høyde på ny bebyggelse i reguleringsområdet for *frittliggende boliger.*

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

Etter kommunens varsel om avslag er gesimshøyden redusert med 0,3 m, fra 6,8 m til 6,5.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg enebolig med integrert garasje er betinget av positivt dispensasjonsvedtak fra bestemmelse i reguleringsplan vedrørende gesimshøyde, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 19–2.

Dispensasjonsvurdering
Adgangen til å dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er regulert i lovens § 19-2 annet ledd.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
"1.4 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

> *Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.*
>
> *Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene.*
>
> *Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning å være godt tilpasset nabobebyggelsen.*

1.5 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

> *Selv om tiltaket er et avvik fra plan – er det i praksis godt tilpasset planområdet. En tillatelse til tiltaket ved dispensasjon fremstår derfor som uproblematisk.*
> *Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.*
>
> *Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Et saltak på 40 grader ville gitt en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter.*

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen med tanke på sol/ skygge og tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

…"

Det er etter varsel om avslag mottatt følgebrev som supplerer søknad om dispensasjon, og søker viser til andre dispensasjoner innvilget i planområdet.

Søker supplerer med bl.a. følgende:

"…
Eksiterende boliger i området har et større volum enn omsøkt bolig, og det reguleringsplanen i utgangspunktet åpner for.

Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse med tanke på volum eller utforming.
…
For det første vil ikke eiendommen fremstå som mer bebygd en området for øvrig. Omsøkt tiltak vil ikke bryte med den enhetlige utbyggingen av området. Tiltaket er ellers godt tilpasset terrenget og gjenspeiler den øvrige boligstrukturen, herunder den arkitektoniske utformingen.
…"

Hensynene bak reguleringens bestemmelse § 3.4
Hensynet bak regler som begrenser gesimshøyde er å regulere høyden på det som bygges, og begrense bygningens ytre volum på tomten.

En slik bestemmelse legger også føringer for hva slags hus som tillates oppført innenfor planområdet, slik at bebyggelsen får et mer enhetlig preg.

Bestemmelsen kan også sees i sammenheng med reguleringens § 3.5:

«Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.»

Bestemmelsene er utformet slik at det legges føringer for bebyggelse med saltak. Kommunen tillater imidlertid også bebyggelse med flatt tak (takvinkel <40°), med de samme høydebegrensingene for gesims i gjeldende regulering.

Oppsummert er reguleringen i området ment å sette rammer for bebyggelsens utforming og størrelse, vurdert individuelt og i forhold til øvrig bebyggelse, område og topografi. Dette kan også inkludere å ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Slik er det en direkte sammenheng mellom gesimshøyde og fasadens høyde, som kan påvirke oppfatningen av bygningens volum.

Regulert høydebegrensing for gesims er 3,5 m. Dette tilsier bygning med én synlig etasjehøyde under gesimspunktet. Ved hellende terreng åpner reguleringen for høyere veggliv under gesims med 6 m, typisk 2 etasjer.

Tomten er tilnærmet flat. Omsøkt høyde er 3,0 m over tillatt høyde ved flatt terreng (så vel som 0,5 m over tillatt høyde ved hellende terreng). Søker argumenterer, at "*Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for.*"

Vi har imidlertid vanskelig for å forstå søkers volumbetraktning. En saltaksbygning med gesims 3,5 m vil ha 2. etasje innenfor skrå takflater med maksimalt 40° takvinkel, altså redusert grunnflate (måleverdig areal) og volum. En full etasje over grunnplan, medfører til sammenlikning økt bygningsvolum i høyden. Ved en gesimshøyde 3,0 m høyere enn det planen åpner for, vil omsøkte tiltak utgjøre to etasjehøyder under gesims. Følgelig vil byggets fasade nødvendigvis fremstå mer massiv enn hvis planen hadde blitt fulgt.

Søker argumenterer i følgebrev: *"… En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig. …*". Kommunen mener imidlertid at ark eller oppløft som tillates pr. takflate over gjennomgående gesims kun gjelder innenfor 1/3 av fasadens lengde, og kan derfor ikke sammenliknes med en 2. etasje i full utstrekning, med ref. til vedlagt tegning 004.

Vi kan vanskelig se at dette representerer *vesentlig mindre volum* for boligen enn det bestemmelsen åpner for, og overskridelsen er av en slik størrelse at det er vanskelig å konkludere annet enn at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Vi tilføyer at takterrasse ikke regnes som økning av gesimshøyden, jf. TEK17 § 6-2. Takterrasse er ikke omfattet av gjeldende bestemmelser i området, men er med søknadens forutsetninger plassert 3 m høyere enn ved regulert gesims. Omsøkt plassering anses derfor å være i strid med de hensyn reguleringen skal ivareta.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren mener det er åpenbart at det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og ser det derfor ikke nødvendig å foreta en fordel- og ulempevurdering ved dette dispensasjonsforholdet.

<u>Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon</u>
Da det siste vilkåret for dispensasjon ikke er til stede, «kan» ikke kommunen innvilge foreliggende søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Kommunen finner likevel grunn til å bemerke følgende.
En vesentlig overskridelse av regulerte bestemmelser medfører en mulighet for presedensvirkninger. Eventuelle presedensvirkninger må anses for å være en ulempe, og presedenshensyn kan ikke begrunne en innvilgelse.

Generelt gjelder at selv om noen andre har fått dispensasjon i en liknende sak, er dette vurdert konkret i hver enkelt sak, og betyr ikke nødvendigvis at vilkårene er til stede for å gi dispensasjon i det aktuelle tilfellet.

Hensynet til likebehandling kan ikke være avgjørende for om det gis dispensasjon, men kan få betydning i «kan-vurderingen». Det er i søknaden vist til flere dispensasjonsvurderinger i reguleringsområdet. Kommunen har vurdert tidligere saker søker refererer til, men uten å finne vedtak med relevante, samsvarende eller parallelle forutsetninger.

Konklusjon
Kommunedirektøren har kommet til den konklusjon at en dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4 vil være direkte i strid med de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta, og at vilkårene for dispensasjon derfor ikke er oppfylt. Dispensasjonssøknaden avslås.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2218**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver, se vedlagt gebyrskjema.

Med vennlig hilsen

Peder Furu Flingtorp
Juridisk rådgiver

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Nordbohus Asker og Bærum AS, Semsveien 155, 1384 ASKER
May-Britt Sæter, Vakåsveien 59, 1395 HVALSTAD

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

19.10.2022 10:42:29 AR5117325111

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 2218

Prosjekt: 230 Margretsvei 6, 1397 Nesøya HUS-B

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
40	433	0	0

Kommune: Asker

Adresse: Margretes vei 6, 1397 Nesøya

Følgebrev

Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering

Svar på mangler

40_433 Varsel om avslag og anmodning om omprosjektering - Nybygg enebolig med integrert garasje

Kommentar: Se egen vedlagt redegjørelse.

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nordbohus Asker Og Bærum As

Telefon: 91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

Adresse: Semsveien 155, 1384 ASKER

Organisasjonsnr.: 979222793

Kontaktperson

Navn: Bendik Kleve Hoff

Telefon: 91565776

91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

19.10.2022 10:42:29 AR5117325111

TILTAKSHAVER

Navn: May-Britt Sæter

Telefon: 46620907

E-postadresse: may-britt.saeter@banenor.no

Adresse: Vakåsveien 59, 1395 HVALSTAD

SIGNERT AV

BENDIK KLEVE HOFF på vegne av NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.10.2022 10:42:29 AR511732511

19.10.2022 10:42:29 AR511732511

Filvedlegg:

D-2 Sitplan-A3-1_500-120422 rev.pdf
D-3 Snittlinjer-A3-1_500-120422 rev.pdf
D-1 Sitkart-A3-1_500-120422 rev.pdf
Q-1 Skisse som viser volum innenfor bestemmelsen.pdf
E-6 FasadesnittC-A3-1_250-120422 rev.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-120422 rev.pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100) rev.pdf
Margretes Vei 6 40_433 ? Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering.pdf
D-4 Utomhusplan-A3-1_250-120422 rev.pdf

Gn/bnr 40/433 Margretes Vei 6 – Svar på varsel om avslag og anmodning om omprosjektering

1. Innledning

Viser til varsel om avslag og anmodning om omprosjektering i sak 22/2218.
Brev datert 16. september 2022.09.21

Det er urimelig å be om at boligen prosjekteres innenfor bestemmelsene for gesimshøyde. Når Asker kommune har gitt et betydelig antall dispensasjon fra samme bestemmelse i nærområdet.

Men vi har tatt kommunens innspill til følge og omprosjektert boligen. Byggesaken vil fortsatt være avhengig av en dispensasjon. Men dispensasjonen blir betydelig mindre. Boligen er senket maksimalt av det som er mulig innenfor rammene av TEK 17. Vi har med det redusert volumet på boligen betraktelig.

Vi vil være samarbeidsvillige og ønsker med det å få en rask og smidig behandling av byggesaken.

Som den videre redegjørelsen vil vise, så er Asker kommune sin foreløpige konklusjon feil i denne saken, og vilkårene i PBL § 19.2 er oppfylt.

2. Plangrunnlag

Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005. Regulerings bestemmelser § 3.4 beskriver rammer for høyder på ny bebyggelse i reguleringsområdet *frittliggende boliger*: *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

3. Kommunens avslagsvedtak er for dårlig begrunnet

Kommunen har i varslet vist til at hensynene bak bestemmelsen er *«en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.»*

Kommunen skriver videre at *«Etter en foreløpig vurdering av søknaden kan ikke vi ikke se at de hensyn reguleringen er ment å ivareta ikke settes til side, og ser derfor ikke at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.»*

Vi anser varslet som mangelfullt og kan ikke se at kommunen har foretatt en konkret vurdering av saken som sådan og den presedensvirkningen tidligere dispensasjoner i nærområdet har fått.

4. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt

4.1. Kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det kan også settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For ordens skyld presiseres det at ordlyden «*vesentlig*» indikerer at det skal mye til før hensynene anes som tilsidesatt. Ved en naturlig språklig forståelse kan begrepsbruken illustreres med at «en personbil er vesentlig mye større enn en lekebil».

Dersom vi trekker en parallell til annen lovgivning, er «vesentlig» et alminnelig begrep. Se for eksempel avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen slår fast at en boligkjøper ikke kan gjøre gjeldende sitt krav mot selger med mindre boligen er i «vesentlig» dårligere stand.

Terskelen for at noe er «vesentlig» ligge derfor høyt og det gjelder selvfølgelig også for pbl. § 19-2.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir også støtte for dette synspunktet. Det vises til at byggesaksdelen i loven skal være en "ja-lov". Det er altså en uttrykt lovgivervilje at dersom de rettslige vilkårene for å gjennomføre et tiltak er oppfylt, så skal bygningsmyndighetene gi tillatelse.

4.2. Dispensasjonsvurderingen – Gesimshøyde

4.2.1. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2

Blir hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4 vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen er en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.

Et avslagsvedtak forutsetter at tiltaket er i direkte strid med hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4.

Kommunen har i varslet lagt avgjørende vekt på at hensynet reguleringen er ment å ivareta settes til side.

Asker Kommune har gitt 10 dispensasjoner fra samme bestemmelse på gesimshøyde og 8 dispensasjoner på BYA innenfor reguleringsplanen.

Et flertall av gjenboere og øvrige eiendommer under samme reguleringsplan har fått dispensasjon på gesims, BYA eller begge deler:

- Gn/bnr 40/431 (gesims) gjenboer mot øst,
- Gn/bnr 40/1881 (gesims og BYA) gjenboer mot nord,
- Gn/bnr 40/506 (gesims og BYA) ligger på skrå mot nord.
- Gn/bnr – 40/1892 BYA
- Gn/bnr – 40/1890 Gesims på 8,5m mot tillatt 6m
- Gn/bnr – 40/574 BYA

- Gn/bnr – 40/1848 Gesims og BYA
- Gn/bnr – 40/532 Gesims
- Gn/bnr – 40/107 BYA
- Gn/bnr – 40/158 BYA
- Gn/bnr – 40/436 Gesims, BYA og oppløft
- Gn/bnr – 40/1361 BYA
- Gn/bnr – 15/877 Gesims
- Gn/bnr – 40/431 Gesims
- Gn/bnr – 40/1403 Gesims
- Gn/bnr – 16/1317 Gesims
- Gn/bnr – 40/506 BYA
- Gn/bnr – 40/162 BYA
- Gn/bnr – 40/1855 Gesims

Reguleringsplanens bestemmelse 3.4 har ingen som helst faglig tyngde som et styringsverktøy lengre.

Reguleringsplanen har ikke blitt fulgt av kommunen, og utviklingen av området har blitt skadet ift. planer. Overstigelse av gesimshøyde og BYA er så utbredt i dette området at det ikke lenger kan sies å være i strid med hensynet til å ivareta en volumbegrensning av bebyggelsen slik den er bygd ut i dag.

Eksiterende boliger i området har et større volum enn omsøkt bolig, og det reguleringsplanen i utgangspunktet åpner for.

Boligene skiller seg på ingen måte ut fra nærliggende bebyggelse med tanke på volum eller utforming.

Når det gjelder differansen mellom tillatt og omsøkt volum, er den i en dispensasjonsvurdering kun ment som en målestokk for å se hen til om hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Således kan en mindre differanse et sted medføre en vesentlig tilsidesettelse, mens en høyere differanse et annet sted ikke vil gjøre det. Det skal gjøres en konkret vurdering av tiltaket holdt opp mot de bakenforliggende hensynene som nevnt. Her er det mange forhold som spiller inn og som også kommer på spissen i den foreliggende sak.

For det første vil ikke eiendommen fremstå som mer bebygd en området for øvrig. Omsøkt tiltak vil ikke bryte med den enhetlige utbyggingen av området. Tiltaket er ellers godt tilpasset terrenget og gjenspeiler den øvrige boligstrukturen, herunder den arkitektoniske utformingen.

Eiendommen grenser til et åpent friområde, dette har helt klart en positiv påvirkning i forhold til hensynene ved volumbegrensning. Slik det er regulert i dag, og med tanke på at området ellers anses som ferdig utbygd i kommunen, kan denne fordelen legges til grunn for overskuelig fremtid.

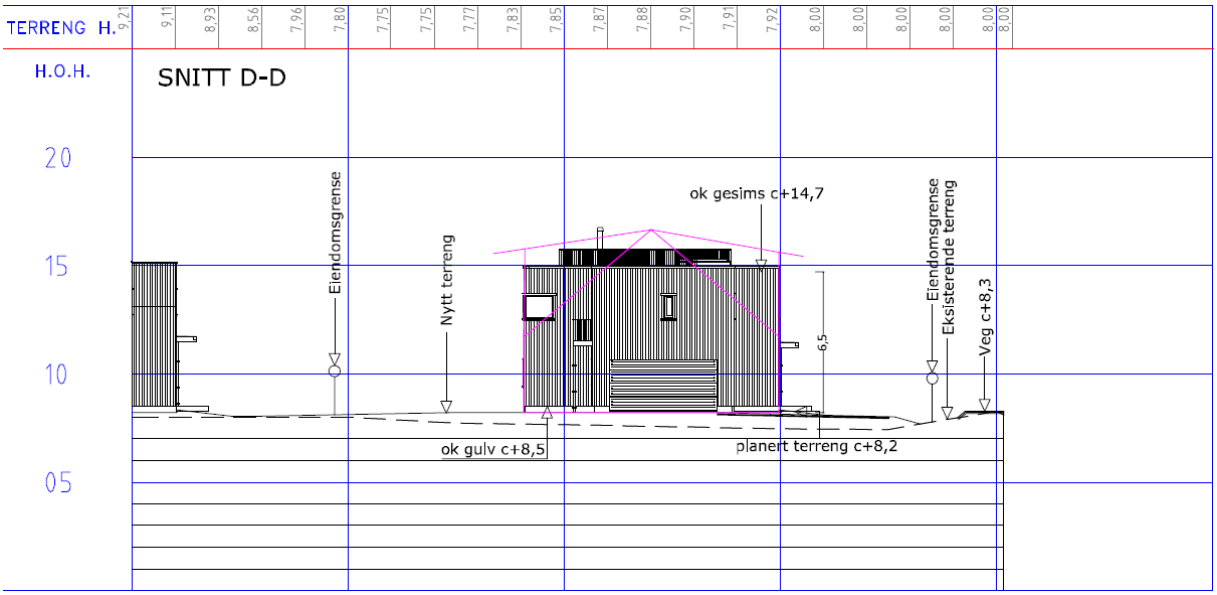
Kommunen mener at omsøkt bolig vil medføre økt volum i høyden, i motsetning til om man hadde holdt seg innenfor reguleringsbestemmelsene.

Kommunen har begrunnet varsel om avslag med følgende, *«Omsøkte tiltak er imidlertid 2 etasjer, med 1. og 2. etasje tilnærmet likt areal (2. etg. utgjør ca. 83% av 1. etasje, resterende 17% er terrasse). Dette medfører økt bygningsvolum i høyden, i tillegg takterrasse som følger av bygningsvolumet (takterrasse regnes ikke som økning av gesimshøyden).»*

Dette er helt feil. En bolig med 3,5m gesims, 40 graders takvinkel og 1 oppløft pr takflate, ville gitt et vesentlig større volum enn omsøkt bolig.
Det skal også nevnes at det er gitt flere dispensasjoner på størrelsen av oppløftene. Ref gn/bnr 40/506.

Med dette i minne så er det helt riktig som vi redegjør for i dispensasjonssøknaden.
«Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for."

For ordens skyld har vi skissert opp boligens volum hvis man forholder seg til bestemmelse i reguleringsplanen. Som tegninger under viser vil volumet på boligen bli betydelig større enn omsøkt.



4.2.2. Konklusjon

Konklusjonen er at hensynene bak regulerings bestemmelse § 3.4 for gesimshøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

På bakgrunn av ovenfor nevnte er vi uenig med kommunes vurderinger i varslet.

På vegne av tiltakshaverne har vi redegjort for at kommunen tar feil. Hensynene bak reguleringsplanen punkt 3.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

I motsetning til kommunen har denne side foretatt en konkret totalvurdering av spørsmålet. Det er også blitt dokumentert at dispensasjon på gesimshøyde og BYA er vanlig praksis innenfor det samme planområdet.

Bestemmelsens første vilkår er oppfylt.

4.2.3. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2

Vi anser det først og fremst som kritikkverdig at kommunen ikke har tatt hensyn til områdets faktiske bebyggelse og tidligere gitte dispensasjoner. At kommune forventer at vi som eneste søker skal forholde oss til reguleringsplanens høydebestemmelse er helt uforståelig. Kommunen vet meget godt at tidligere dispensasjoner har en presedens virking i området.

Slik vi ser det finnes det flere klare fordeler som tilsier at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Det er på boligen valgt et flatt tak, noe som vil harmonere meget godt med bebyggelsen i nærområdet.

Boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.

Eiendommen grenser til et åpent friområde, dette har helt klart en positiv påvirkning i forhold til hensynene ved volumbegrensning. Slik det er regulert i dag, og med tanke på at området ellers anses som ferdig utbygd i kommunen, kan denne fordelen legges til grunn for overskuelig fremtid.

Vi kan ikke se at det finnes noen ulemper som tilsier noe annet. Det har heller ikke kommet noen protester fra naboene som er nabovarslet.

4.2.4. Konklusjon

Konklusjonen er at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Det finnes ingen klare ulemper mot å godkjenne tiltaket. Kommunen har heller ikke selv klart å vise til noen ulemper i sitt avslagsvedtak. Reguleringsplanen har ingen faglig tyngde som et styringsverktøy på volumbegrensning. Det gir da liten mening å gi et avslag i denne saken.

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

5. Avsluttende merknader og hovedkonklusjon

Det er i dette brevet redegjort for at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ønsker imidlertid å være samarbeidsvillige i denne saken. Vi har omprosjektert boligen slik at gesimshøyden blir 6,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Vi har med det senket boligen 40cm noe som reduserer total volumet på boligen betraktelig.

Vi ber kommunen om en rask behandling basert på omprosjekterte tegninger å omgjøre varslet til en tillatelse.

Vedlegg:

Dispensasjoner:

- Vedtak Gn/bnr 40/431 (gesims) gjenboer mot øst,
- Vedtak Gn/bnr 40/1881 (gesims og BYA) gjenboer mot nord,
- Vedtak Gn/bnr 40/506 (gesims og BYA) ligger på skrå mot nord.
- Vedtak Gn/bnr – 40/1892 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1890 Gesims på 8,5m mot tillatt 6m

- Vedtak Gn/bnr – 40/574 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1848 Gesims og BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/532 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/107 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/158 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/436 Gesims, BYA og oppløft
- Vedtak Gn/bnr – 40/1361 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 15/877 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/431 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/1403 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 16/1317 Gesims
- Vedtak Gn/bnr – 40/506 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/162 BYA
- Vedtak Gn/bnr – 40/1855 Gesims

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S18/12682	GBNR 40/1892 L337/19	07.01.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/12682

Delegasjonssak: 19/11

40/1892 - Godkjente dispensasjoner og tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg bolig med sekundærleilighet
Sigridsvei 5 Tiltakshaver: M3 boliger 2 AS

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 10.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 20.12.2018, 27.12.2018 og 2.1.2019. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert møneretning. Boligen kan oppføres med gavlvegg mot Sigrids vei.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplan 90 C § 3.1 for overskridelse av BYA. Eiendommen kan ha et BYA på 17,56 %.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Det presiseres at det ikke er tillatt å gjøre endringer i u.etasjen, slik at det oppstår flere boenheter, for eksempel ved å installere kjøkken. Dette vil være i strid med kommuneplanen for antall boenheter.

Der presiseres at rom i u.etasje på 6,7 m^2 og 2,7 m^2 som har himlinghøyde 1,89 m, ikke kan være høyere enn dette. Dersom rommene er høyere enn 1,89 m vil det innebære at maksimumsstørrelsen for sekundær boenhet overskrides, jfr. pkt. 20.3 i kommuneplanens bestemmelser.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Saken gjelder oppføring av enebolig med integrert sekundærenhet og garasje. Eneboligen er i 2 etasjer + loftsetasje. Takvinkelen er 40 grader med gavl mot Sigrids vei.

Det er oppløft i fasaden mot vest og øst. Begge oppløftene er mindre enn 1/3 av fasadens lengde.

Sekundærenheten er i en etasje ved eneboligens langvegg mot vest. Enheten ligger delvis nedgravd i terreng mot nord. Samlet BRA for leiligheten er 80 m2. Det er søkt om dispensasjon for regulert møneretning og tillatt utnyttelsesgrad.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	215,1 m1 (tilsvarer 17,56 %)
BRA 1. etasje	186,8 m2
BRA 2. etasje	92,2 m2
BRA loft	69,8 m2
BRA tilsammen	348,8 m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Opprinnelig nabomerknad er trukket. Bekreftelse på trekking av nabomerknadene ble mottatt skriftlig 2.1.2019. Etter dette er det ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Når det gjelder planløsningen, så bemerker Rådmannen at det ikke kan settes inn kjøkken i deler av u.etasje som tilhører hovedboenheten. Dersom det settes inn kjøkken, vil deler av u.etasje som tilhører hovedboenheten anses som en selvstendig boenhet etter kommuneplanen. Det er kun tillatt med 2 boenheter på eiendommen (en hovedboenhet og en sekundærboenhet). Dette er presisert i selve vedtaket og satt som en forutsetning for tillatelsen.

Søker har i mail av 20.12.2018 redegjort at deler av u.etasje ikke er adskilt hverken lyd- eller brannmessig som egen boenhet og at den er tenkt som et større rom som kan brukes som et stort og litt adskilt soverom for en i husholdningen eller som egen stue/hobbyrom. Søker opplyser også at det ikke er lagt til rette for kjøkken hverken mht ventilasjon eller avløp.

Når det gjelder bod på 6,7 m2 og teknisk rom på 2,7 m2 i u.etasje som har himlingshøyde 1,89m, bemerker Rådmannen at disse rommene ikke kan ha noen høyere himling enn dette. Dersom rommene får en høyere himling så skal dette regnes som bruksareal og vil da være i strid med kommuneplanens bestemmelse om størrelse på sekundærboenhet. Dette er presisert i selve vedtaket og satt som en forutsetning for tillatelsen.

Det er sendt inn snittegninger 27.12.2018 som viser at dette rommet vil ha en himling på maks 1,89 m.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert møneretning og tillatt utnyttelsesgrad, og en dispensasjon forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningsloven § 19-2.

Generelt om dispensasjon
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan - og bygningsloven § 19 - 2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Dispensasjon for regulert møneretning

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Tiltakets plassering forholder seg til både nærområdets bebyggelsesstruktur og topografien på tomten.
- Eiendommen ligger mellom fire bebygde områder der bygninger følger forskjellige møneretninger. Nærområdet har ikke en enhetlig eller tydelig bebyggelsesstruktur når det gjelder retning på bygninger. Det er også bygget flere boliger med flate tak som ikke forholder seg til møneretning i angitt plan.
- Tomten er smal og det er da naturlig at lengderetningen på huset er i sør/nord- retning på tvers av kotene. Tomten er også jevnt bratt og det er derfor mer hensiktsmessig at det er kortfasaden som vender inn mot terrenget. I tillegg vil dette grepet gi en ledig dynamikk med volumer i tråd med omkringliggende bebyggelse.
- Å la lengderetningen på huset være på tvers av kotene på omsøkte tomt er det som gir best utnyttelse av tomten mht å skape gode utearealer for boligen. Hadde man valgt en lengderetning øst- vest ville utearealene som lå i skrånende terreng på nordsiden av husene blitt større og mindre anvendelig.
- Bestemmelsen om møneretning er uklar og dette indikerer at regulert møneretning ikke har noe strekt vern og at det ikke bør ha stor betydning i dispensasjonsvurderingen. Dette kommer frem både av bestemmelsen, som sier at «bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse», og praksisen i området.
- Valgt møneretning på hovedenheten tilpasser seg fallet i landskapet. Dette er gjort for å oppnå gode private uteoppholdsarealer og mest mulig utsikt, men også for å åpne opp for landskapsdraget mellom Høyfjellsåsen og Sigrids vei. Dette gir dessuten mindre konsekvenser for følelsen av åpenhet og utsikt for de bakenforliggende boligene i Høyfjellsåsen. I tillegg vil dette grepet gi en ledig dynamikk med volumer i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Vurdering av om hensynene bak den regulerte møneretningen blir vesentlig tilsidesatt

Reguleringsplankartet angir at boligene skal ha møne som ligger øst-vestlig retning- parallelt med Sigrids vei.

Omsøkte hovedboenhet har møne som er orientert ortogonalt i forhold til denne retningen. Hovedboenheten fremstår med gavlveggene mot veien, det vil si med en annen struktur og plassering enn det som reguleringen legger opp til.

Hensynene bak en regulert møneretning i denne planen er først og fremst å ha en møneretning som følger topografien og terrengkotene på hver enkelt tomt i planområdet. Den regulerte byggegrensen skal også sikre at det er en viss ensartethet i området når det gjelder husets tak.

Det er ingen enhetlig struktur i området når det gjelder retning og plassering av boligene. Det er også flere boliger i området som har flate tak som da ikke har møneretning i samme forstand som et saltakshus.

Tomten er smal og det er da mer naturlig at lengderetningen på boligen er i sør/nord-retning på tvers av kotene. Tomten er også jevnt bratt og det er derfor mer hensiktsmessig at det er kortfasaden som vender inn mot terrenget. Omsøkte møneretning tilpasser seg fallet i terrenget.

Etter en konkret vurdering har Rådmannen kommet til at hensynene bak regulert møneretning ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Ulempene med en dispensasjon er at boligens møneretning avviker fra det som var ønsket i reguleringsplanen.

Fordelene med en dispensasjon er at omsøkte løsning med valgt møneretning fører til mer åpenhet mellom boligen og felles lekeareal vest for tomten. Løsningen fører også til bedre private utearealer, som vil få mer sol ved valgte løsning. Valgte løsning gir også mer åpenhet og luft mellom bebyggelsen og dette gir minst tap av utsikt og sol for naboene. Det er kun hoveddelen (en liten del) som har en annen møneretning enn det reguleringsplanen forutsetter.

Rådmannen har derfor kommet til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

<u>2.Dispensasjon for tillatt utnyttelsesgrad</u>
Tiltaket får en utnyttelsesgrad på 17,56 % BYA. Reguleringsplanen tillater BYA på 16 % av tomtas nettoareal.

Søkers begrunnelse:

- Overskridelsen av BYA forårsakes av bygningsmasse i innskutt terreng og vil ikke føre til noe opplevd økt utnyttelse på eiendommen.

- Et større fotavtrykk enn tillatt er valgt nettopp for å unngå stor volummessig utnyttelse av eiendommen slik at man oppnår en luftighet og legger til rette for større og bedre uteoppholdsarealer enn det ellers ville vært mulig.

- Det store fotavtrykket med mye bygningsmasse innskutt i terreng er valgt for å redusere behovet for å utnytte arealet i høyden og gjennom dette skape mest og best mulig uteoppholdsarealer som kan fungere adskilt for de to boenhetene. Disse vil bli bebodd av ulike familier med et åpenbart behov for privatisering og adskillelse. Som vist i arealregnskap er det bare valgt full utnyttelse i høyde på 8,57 % av eiendommens areal (hovedboligen). Øvrige deler er kun i èn etasje. Den delen av sekundærboligen som stikker over terreng på alle fire sider og blir synlig som en 1,2 m høy vegg fra nord utgjør 2,3 %. Det øvrige arealet vil fra nord overhodet ikke oppleves som bygningsmasse, men som terreng.

- Prosjektet er nennsomt i terrenget og for omgivelsene. En utnyttelse i full høyde for tillatt BYA «over bakken» ville hatt en voldsommere effekt på omgivelsene og skapt en barriere for grøntdraget som dannes av furuskogen mellom Høyfjellsåsen og Sigrids vei. Valgt løsning vil, spesielt for naboene i Høyfjellsåsen, bidra til å opprettholde utsikt og åpenhet. En full utnyttelse i høyde ville samtidig gjort store deler av tomtens uteareal mindre brukbare enn det er i foreslått løsning.

- Hovedvolumet er redusert i omfang i forhold til tidligere søknad med 8,4 m2 ved at husets lengde er redusert med ca. 1 meter.

- Beregningsmetoden for BYA under terreng er ikke veldig tydelig spesifisert i NS3946 og hvor grensen for hva som skal medregnes bakover i terrenget i dette prosjektet er ikke entydig. For opplevelsen av bygningsmassen spiller det liten rolle hvor langt bakover bygningsmassen strekker seg da denne delen vil oppleves som under terreng.

- Intensjonen for overskridelsen er paradoksalt nok å sørge for at prosjektet fremstår som nett og "luftig" og på den måten imøtekommer intensjonen i reguleringsbestemmelsene om et moderat småhuspreget tiltak. Fordelene ved å gi dispensasjon er således større enn ulempene

Vurdering av om hensynene bak tillatt utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt BYA er å sikre luft og lys mellom bebyggelsen, samt å sikre at det er nok utearealer.

I dette tilfellet vil overskridelsen av BYA for det meste være «under bakken»/ikke synlig. Det vil være utearealer oppå de arealene som er «under bakken», slik at overskridelsen ikke vil føre til at det blir tap av utearealer. Store deler av fotavtrykket vil kun være i 1 etasje (underetasje), slik at det fortsatt vil være luft og lys mellom bebyggelsen.

Rådmannen har derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming

Vurdering av fordeler og ulemper
Ulempene med en dispensasjon er at utnyttelsesgraden på eiendommen blir høyere enn det som er tillatt etter reguleringsplanen. Imidlertid så er overskridelsen «under bakken» og vil ikke bli synlig. Ved å ha mer BYA «under bakken, vil de få mer bruksareal uten å bygge opp i høyden. På denne måten vil boligen bli mindre voluminøs for naboer. BYA under bakken åpner også for et flatt terreng oppå som kan brukes til uteoppholdsareal. Dette utearealet vil være av god kvalitet.

Rådmannen har derfor kommet til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/12682. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M= 2200,-

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 – Dispensasjon 2 stk	4 M	8800,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 201 – 400 m^2	20M	44000,00
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	4400,00
Totalt gebyr å betale		**57200,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Anne Lise Iversen
Jurist/byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
CRUX ARKITEKTUR AS, Wilses gate 6, 0178 OSLO

Kopi:
M3 BOLIGER 2 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FSORENSE S21/4065	GBNR 40/1890 L1637/22	18.01.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4065

Delegasjonssak: 22/137

40/1890 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet
Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 29.09.2021, og revidert dokumentasjon mottatt 23.11.2021 og 30.12.2021. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4, for gesimshøyde på 8,5 meter mot tillatt 6 meter på husets nedside.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
2. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
3. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
4. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
5. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med integrert sekundær boenhet og garasje under terreng. Det skal etableres en støttemur med maks høyde på 1,4 meter på nedre del av eiendommen og en oppfylling mot husets sørfasade. Ved etablering av støttemur begrenses oppfyllingen noe, og en får slik brukbare utearealer på 3 ulike nivåer på eiendommen. Tomten er sterkt skrånede og boligen vil derfor få en gesimshøyde på 8,5 meter målt til eksisterende terreng. Det er søkt om dispensasjon fra gesimshøyde bestemmelsene i reguleringsplan.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	225,7m^2
BRA kjeller	191,3m^2
BRA U. etasje	233,7m^2 (hvorav sekundær boenhet utgjør 33,3m^2)
BRA 1. etasje	174,5m^2
BRA total	599,5m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos VOV. De uttaler at før IG blir gitt skal søknad om sanitærmelding være godkjent.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Boligen er godt tilpasset eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Tomten er sterkt skrånede noe som medfører en gesimshøyde på 8,5 meter på husets sørøstlige hjørne, målt til eksisterende terreng. Sekundær boenhet etableres i henhold til kommuneplanen og utgjør 33,3m^2. BYA og MUA er i henhold til bestemmelsene. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 3.4, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>

Søker begrunner søknaden med følgende:
Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning og være godt tilpasset nabobebyggelsen. Naboeiendommen i vest har en betydelig større høyde, hvor mønet på høyeste del ligger 3,8 meter over ny boligs gesims. Eiendommen i øst ligger noe lavere, men her er også terrenget og veien i bakkant på et lavere nivå, da Høyfjellåsen stiger slakt mot vest. Støttemur og oppfylling i begrenset omfang på boligens sørlige del vil medføre at høydeopplevelsen av ny bolig tilpasser seg nabobebyggelsen og ivaretar eksisterende bygningsmiljø. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes.

Hensynene bak maks tillatt gesimshøyde
Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tomten er sterkt skrånede og det er derfor ikke mulig å holde seg innenfor maks tillatt gesimshøyde på boligens nedside mot sørøst. Støttemur og oppfylling på boligens sørlige del medfører at høydeopplevelsen tilpasser seg nabobebyggelsen. Om det måles til overkant av oppfyllingen vil gesimshøyden være i henhold til bestemmelsene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen mtp sol/ skygge og tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Mindre støttemur og oppfylling i forkant av boligen mot sør og at boligen har flatt tak, vil gjøre at den ikke fremstår ruvende i sine omgivelser. Boligen får en høydeplassering i terreng og avstand til vei som gir rom for snuareal på egen eiendom og uteareal mot vei som øker brukbarheten på eiendommen.

Ulempene kan være at reguleringsplanens bestemmelser fravikes, men boligen ivaretar likevel eksisterende bygningsmiljø og er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ut fra overnevnte konkluderes det med at hensynene bak bestemmelsen ikke anses som vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4065. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Frode Sørensen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Crux Arkitektur AS, Tromsøgata 5B, 0565 OSLO

Kopi:
Andrew Leng Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA
Hilde Jorunn Borge Sturrock, Krokfaret 10, 1356 BEKKESTUA

Asker kommune

Even Magnus Moholdt
Otto Blehrs vei 5 C

1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S**17/17615**	**GBNR 40/574** L**11216/19**	**12.02.2019**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**17/17615**.

Delegasjonssak: 18**/**170

40/574 Dispensasjon og tillatelse - Riving og nybygg garasje
Otto Blehrs vei 5 C Tiltakshaver: Even Magnus Moholdt

Vi viser til søknad om nybygg garasje mottatt 03.11.2017 og revidert dokumentasjon mottatt 25.11.2017. Saken var komplett til behandling 25.11.2017.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes dispensasjon fra § 3.1 i reg. plan 90c vedr. tillatt utnyttelsesgrad (tillatt 16 % BYA mot omsøkt 18,9 % BYA).

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Rivingsavfallet skal deponeres/håndteres på en forsvarlig måte, jfr. plan- og bygningslovens § 29-8.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om riving av en eksisterende garasje på ca. 25 m2 og om nybygg frittliggende garasje på ca. 41 m2. Garasjen er allerede oppført på samme plass som den gamle garasjen. Området utenfor boliger hvor nye garasjen er plassert er trangt. Garasjen er plassert ca. 5 meter fra formålsgrensen og søker gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å bruke veiareal som snuplass.

Tiltakshaver og nabo mot sør benytter samme avkjørsel.

Kommunen har tidligere oppfordret tiltakshaver om å redusere garasjeareal til 36 m2 da parkeringsnormen for Asker Kommune krever kun at 2 plasser pr.

hovedbruksenhet skal være garasjeplasser. Garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m2 pr. plass.

Tiltakshaver har ikke tatt hensyn til den oppfordringen om endring av arealet. Dobbelgarasje ble bygget som først ønsket, og søker har sendt inn en søknad om dispensasjon fra tillatt BYA.

Planløsningen viser en dør mot trappenedgang som ikke er sikret mot fall. Det må monteres rekkverk for å kunne unngå eventuelle fall. Dette må vises på tegninger når dere søker om ferdigattest.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Eiendommen er regulert, og tiltaket er prosjektert etter reguleringsplanen 90 c vedtatt 18.01.2005. Nybygget plasseres innenfor regulert byggegrense, og tiltaket vil ikke berøre naboene. Prosjektert garasje er innenfor tillatt gesimshøyde, men er i strid med tillatt utnyttelsesgrad (BYA). Krav om estetikk og bygningsvolum er oppfylt.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Søker mener at det er et behov å bygge en garasje på 41 m2 (5,6 m bredde og 7,4 m lengde). Han hevder at den modellen er den smaleste type dobbeltgarasje fra Igland-garasjen. De vil utvide garasjen mot veien for å bygge en bod. Størrelsen på garasjen må kunne sies å være innenfor dagens standard.

Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Det ønskes en dobbelgarasje på 41 m2. Tillatt utnyttelsesgrad overskrides med 2,9 % BYA. Overskytende areal beregnet i utnyttelsesgraden, men tiltaket er likevel innenfor regulert byggegrense. Mener at tomten utnyttet på best mulig måte. Garasjen plasseres som vist på karet, og er ikke dominerende i området. Det er flere eiendommer med tilsvarende tiltak når det gjelder plassering i forhold

til reguleringsplan. Oppføringen kan ikke sies å være et fremmedelement i området, og kommunens intensjon opprettholdes. Det skaper ikke sjenanse for naboene – og noen av dem allerede har gitt sine samtykker til tiltaket

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Ferdigattest gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. I tillegg skal:

- *Det må monteres rekkverk for å kunne unngå eventuelle fall. Dette må vises på tegninger før eller samtidig med søknad om ferdigattest.*

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **17**/**17615**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg 16-50 m^2	4M	8800
§ 2.4.2, disp.	2M	4400
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	2200
Totalt gebyr å betale		15400,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Even Magnus Moholdt, Otto Blehrs vei 5 C, 1397 NESØYA

Asker kommune

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6

4628 KRISTIANSAND S

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S15/5597	GBNR 40/1848 L28220/16	20.04.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5597.

Delegasjonssak: 16/362

40/1848 Godkjent dispensasjon og tillatelse til endring av enebolig, og tillatelse til garasje
Margretes vei 9 B Tiltakshaver: Karoline Bragstad og Lars E Ringnes

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig og søknad om tillatelse til garasje m.m. mottatt 30.3.2016. Revidert gjennomføringsplan er datert 29.3.2016. Saken var komplett til behandling 29.3.2016.

Endringssøknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Endringene gjelder senkning av bolig for 0,5m og oppføring av garasje med takterrasse.

Søknaden for garasje godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 17% , for overskridelse av gesimshøyder for garasje, fra kommuneplanens bestemmelser §20.6 om inntrukket takterrasse, og fra Plan- og bygningsloven § 20.2 ang. plassering av boligen nærmere enn 4m fra eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om endring av to ansvarlige foretak, og om senkning av boligen for 0,5m. Samtidig søkes det om oppføring av garasje på BRA 36m2 med takterrasse, og en del av garasjetak på 2,9m2 som forbindes med huset.

Garasje er 6mx6m, men siden den er sammenføyd med boligen og det er en del av tak mellom garasjen og boligen, regnes BRA arealet også under taket.

Nabovarsel/merknad
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Rådmannens vurdering
Tiltaket har større utnyttelse (fra maks. tillatt 16% til 17%) , høyere gesimshøyder på garasjen, samt en takterrasse over hele garasjetaket. Siden garasjen er sammenføyd med boligen, og avstander er mindre enn 4m til eiendomsgrensene, forutsettes det dermed at det innvilges dispensasjoner.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bebygd areal/utnyttelse
Hensynet bak krav til maksimum bebygd areal er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Ansvarlig søker skriver at *«utnyttelse på 16% er relativ streng utnyttelsesgrad, og spesielt når det i tillegg kreves dobbel garasje og biloppstillingsplass å 54m2».*

Kommunens vurdering
Kommunen minner om at det bare er garasjearealet som inngår i utnyttelsesgraden, og ikke biloppstillingsplasser. Uansett er kommunen enig i ansvarlig søkerens kommentarer. Det er gitt flere dispensasjoner på naboeiendommene som har samme plan, og vi kan ikke se at denne overskridelsen er så stor at tiltaket må avslås. Det er allerede gitt tillatelse til enebolig med fremtidig garasjen hvor utnyttelsen var på 16,7 %. Siden garasjen sammenbygges med boligen med et tak i mellom, økes utnyttelsen for 0,3 %.

Gesimshøyder
Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Ansvarlig søker skriver at « *Ettersom bestemmelsene også angir gesimshøyde på 3,5m for sidebygninger mener vi at tiltaket bør komme inn under sidebygninger ettersom tiltaket er sammenkoplet med boligen.»*

Kommunens vurdering
Garasjens innvendig høyde er på 2,4m, dog takets tykkelse, er på 0,4m som til sammen utgjør 2,8m. Siden åpent transparent rekkverk (som er inntrukket fra fasadelivet) får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen, og i denne saken blir rekkverk i trevirke, har vi konkludert at gesimshøyde skal måles til toppen av rekkverket som vil være 3,8m. Dette er i strid med bestemmelsene angitt i reguleringsbestemmelsene. Selv om reguleringsbestemmelser tillater maks. 2,5m gesimshøyde, og overskridelsen gjelde ikke hele bygget, men stortsett rekkverket, kan vi ikke se at overskridelsen er så stor, at tiltaket må avslås.

Takterrasser
Ansvarlig søker skriver:» *Kommuneplanens § 20.6 E stiller krav om tilbaketrukket takterrasse med 1,5m fra fasadelivet. Vi kan forstå at dette kravet skal ivareta diverse forhold i tettbebygde strøk med høye bygninger. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak hvor taket på garasjen må anses som en veranda med "normal" størrelse. En tilbaketrekking av rekkverk fra fasadelivet vil innskrenke takets funksjon som veranda betraktelig og vil i tillegg ikke fremstå som et fint byggverk.»*

Det er kommuneplanens bestemmelser for området B som gjelder ang. oppføring av takterrasser, hvor takterrassen skal være inntrukket 1,5m fra fasadeliv.

Takterrassen er opp på garasjes tak. Hvis rekkverket hadde blitt krevd trukket inn for 1,5m. ville det vært en «firkant» på størrelse 3mx3m midt på takterrassen, som vil kunne brukes som takterrasse. Samtidig vil det etter vår vurdering være noe rart utgang til takterrassen hvis rekkverket mot vest måtte trekkes inn for 1,5m. Takterrassen medfører ikke utsiktstap for noen. Vi har vektlagt at innsynsmulighetene mot naboene er veldig små og ubetydelige, enn hvis takterrassen hadde vært trukket tilbake, og det er god avstand til naboens eiendommer, samt at ingen av naboene har protestert. Det er imidlertid kommunens syn at ulempene ikke kan anses som betydelige.

Byggegrense/ avstand til eiendomsgrenser
Formålet med en byggegrense/avstand til eiendomsgrenser er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Hvis garasjen hadde vært frittstående, og plassert på samme sted som i omsøkt tiltak, ville ikke søknaden vært avhengig av dispensasjon for avstand mindre enn 4m til eiendomsgrensene. Det er bare et lite tak på 2,9m som forbinder huset med boligen som utløser dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 ang. avstandskravet. Det er åpent under denne delen av taket, og det synes heller ikke fra veien. Mest berørt nabo har samtykket, og de andre naboene ikke har kommet med innvendinger i tiltaket.

Garasjen som er sammenføyd med boligen slik som omsøkt, fordrer til noen formelle dispensasjoner. Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjoner fører til så store ulemper for å avslå tiltaket. Vi kan heller ikke se at hensynene bak bestemmelsene settes i stor grad til side.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **15/5597**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad - medgått tid	3	6180,-
§ 3.3, nybygg garasje 16-50 m2	4	8240,-
§ 7.1, situasjonskart	2	4120,-
§ 2.4, dispensasjoner 4 stk.	8	16480,-
§ 1.5, rimelighet -1 dispensasjon	-2	-4120,-
Totalt gebyr å betale	**15**	30900,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

BE-Con AS, Nils Fidjelandsvei 6, 4628 KRISTIANSAND S

Asker kommune

Moment Bolig AS
Kobbervikdalen 93 B

3036 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S15/3027	GBNR 40/532 L41121/15	11.06.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3027.

Delegasjonssak: 15/534

40/532 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - nybygg enebolig med garasje og sekundærleilighet Margretes vei 11 Tiltakshaver: Amin Parsa

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for ovennevnte byggearbeider, mottatt 12.02.2015, og vårt brev av 30.03.2015. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 16.04.2015. Det vises til vårt brev av 27.04.2015, og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.04.2015. Saken var komplett til behandling 28.04.2015.

Da søknaden fortsatt mangler dokumentasjon som har betydning for å kunne gi tillatelse, omgjøres søknaden og behandles som rammetillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4 for gesimshøyde på inntil 6,20 m for deler av husets fasade.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, for utsatt opparbeidelse av felles adkomstvei Margretes vei fra krysset Ottes vei/Margretes vei, frem til og langs eiendommen i henhold til reguleringsplan, jfr. vilkår punkt 1 i delingstillatelse av 31.01.2015. Deler av Margretes vei fra krysset mot Ottes vei, og frem til og langs eiendommen skal opparbeides før brukstillatelse for enebolig kan gis. Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse skal innsendes.

Søknad om ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Gjennomføringsplan er datert 11.02.2015.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt før brukstillatelse for enebolig kan gis, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
   Tinglyst erklæring for framtidig deltagelse for opparbeidelse av deler av Margretes vei, fra krysset til Ottes vei frem til og langs eiendommen skal innsendes.
   Erklæring kan hentes ved kommunalteknisk avdeling, kontakt Einar Hoset eller Yngve Kristoffersen.
2. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Søknaden omfatter enebolig. Nybygg enebolig er planlagt oppført i 2 etasjer på 250 m2 bruksareal, inkludert sekundærleilighet på 47 m2 og garasje på 50 m2 i 1. etasje.

Enebolig er planlagt oppført før opparbeidelse av felles adkomstvei, som er i strid med plan- og bygningsloven og vilkårene i delingstillatelsen. Videre er eneboligen planlagt oppført med gesimshøyde på 6,20 m på deler av huset som medfører overskridelse av høydebestemmelsene. Forholdene utløser krav til dispensasjonsbehandling. Søknad om dispensasjon er mottatt.

Nabovarsel/merknad
Søknad og dispensasjon er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til det planlagte tiltaket.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Det planlagte tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak gjeldende bestemmelser er at bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og miljø, og at høyden på boligene og utnyttelse skal begrenses, slik at det opprettholdes åpenhet og friområder i området. Byggegrenser skal respekteres for å opprettholde gode frisiktlinjer og unngå plassering av bebyggelse nært vegtraseer.

<u>Midlertidig utsatt veiopparbeidelse :</u>

I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra vilkår punkt 1 i delingstillatelsen, vedrørende utsettelse av opparbeidelse for deler av Margretes vei, fra krysset mot Ottes vei og frem til og langs eiendommen.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at eksisterende vei er fullt brukbar men er litt smalere enn regulert standard. Han viser til at det skal bygges tre nye boliger i Margretes vei ila året og mener at det er en klar fordel at anleggstrafikken i byggestarten av disse boligene går over den gamle veien og ikke sliter på den nye kommunale veien som skal opparbeides. Videre opplyser han at det i starten av byggeprosessen vil kjøre mye tungtrafikk og maskiner på veien, men som vil avta etterhvert. De ønsker å starte å bygge før opparbeidelse av den nye veien for å spare denne for unødvendig slitasje.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

<u>Overskridelse av gesimshøyde:</u>
I henhold til plan- og bygningsloven 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.4, vedrørende gesimshøyde på 6,20 m for deler av husets fasade.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at han vanskelig kan forstå kommunens definisjoner av hellende terreng på tomta sett i sammenheng med husets nedside, og viser til referat fra forhåndskonferanse side 2; «*slik boligen er plassert kan man ikke regne med gesims fra "nedsiden", uten man må gå ut fra 3,5m. gesimshøyde.*» Han viser til tomtas høydeforskjell på nesten 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot Margretes vei, og etter deres syn er dette en hellende tomt. De vil likevel forholde seg til Kommunens anbefaling og søker om dispensasjon fra 3,5m gesimshøyde. Søker viser igjen til referat fra forhåndskonferansen der kommunen påpeker at, «*eiendommen er krevende da den har en kolle som ligger midt mellom byggegrensene, og vurderer ellers at tiltaket har en plassering og utforming som er godt tilpasset terrenget, både hva gjelder plassering og utforming.*» Videre er det etter kommunens anbefaling prøvd å dempe høydevirkning med hjelp av materialvalg og farger. Det er derfor bevisst valgt materialer som framstiller boligen dempet i forhold til eksisterende terreng og omgivelser, samtidig som boligen gir et moderne og tidsriktig utrykk med god arkitektur og design. De viser til at husets form med flatt tak vil minimere husets høydevirkning og vil derfor, i tillegg til ovennevnte fordeler ikke kunne ta utsikt fra noen av naboeiendommene, eller lage skygge for noen av boligtomtene i området, og vil ikke virke prangende i terrenget. Tomtens lange og smale form, og kollens plassering mellom tomtegrensene er utfordrende og legger sterke føringer på både husets utforming og plassering for best mulig areal- og plassutnyttelse.

Plan- og bygningsavdelingen slutter seg til ansvarlig søkers begrunnelser, og etter en samlet vurdering konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/3027. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg enebolig 201 - 400 m2	20Mx0,7	26.180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	4M	7.480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett x 2	1/2M	935,00
Totalt gebyr å betale		**34.595,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Ingeniør

Berit Devold
Ingeniør

Kopi til
Amin Parsa, Ottesvei 24, 1397 NESØYA

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	OROWSHAN S18/3229	GBNR 40/107 L32348/18	20.04.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S18/3229

Delegasjonssak: 18/696

40/107 Godkjent dispensasjon og tillatelse til oppføring av veksthus Østre vei 54 A Tiltakshaver: Hans-Petter Mack

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 14.03.2018. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra overskridelse av regulert byggegrense mot felles avkjørsel i sør og fra maks tillatt bebygd areal (BYA) på 340 m².

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Reguleringsforhold
Eiendommen er regulert til frittliggende boliger i reguleringsplanen for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av veksthus i glass plassert utenfor regulert byggegrense mot privat felles avkjørsel i sør. Veksthuset plasseres mellom eksisterende garasje og uthus. Eiendommens utnyttelsesgrad i prosent som følge av nytt tiltak økes fra 13,5% til 14,1% og forholder seg til maks tillatt %-BYA som er på 16% iht.reg.planen mens tiltakets bebygd areal vil overskride maks tillatt BYA på 340 m² iht. reguleringsplanens § 3.1 og er dermed avhengig av dispensasjon.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag

BYA	20 m^2
BRA	18,5 m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Eiendommen befinner seg i 100-metersbelte langs sjø iht. plan- og bygningslovens § 1-8, hvor det generelt er byggeforbud for alle type tiltak. Forbudet gjelder likevel ikke etter tredje ledd dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det er i dette tilfelle regulert en byggeforbudssone mot sjø både i kommuneplanen og reguleringsplanen. Kommunen mener at selv om tiltaket er i strid med 100-metersbelte, er det likevel ikke nødvendig med innhenting av uttalelse fra regionale myndigheter da det ikke kommer i konflikt med regulert strandsone eller byggeforbudssone. Vi sender likevel kopi av vårt vedtak til fylkesmannen i Oslo og Akershus til orientering.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket kommer i strid med regulert byggegrense mot privat felles avkjørsel og med maks tillatt BYA på 340 m^2 iht. reguleringsplanens § 3.1. En tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Overskridelse av byggegrense:
- Plasseringen vil ikke ha innvirkning for omgivelsene rundt samtidig som det vil være med på å definere uteområdet mot syd på en bedre måte enn i dag.
- Ved plassering inntil byggegrense vil veksthuset bli plassert midt i utearealene og ødelegge brukbarheten av det. Dette strider mot prinsippet om å skape gode uterom.
- Det er ca. 4,4 meter fra fasadelivet til vegkant. Dette vil ikke være til hinder for vegvedlikehold/snømåking eller fremtidig oppgradering av vei.
- Overskridelse av bebygd areal:
  Tiltaket medfører en økning av utnyttelsesgrad fra 13,5 til 14,1. Dette er fortsatt innenfor grensen på 16 % men i strid med begrensningen på 340 m^2, iht. reguleringsplanen § 3.1. Overskridelsen av tillatt BYA er på 75 m^2. Det er tidligere innvilget samme type dispensasjoner med tilsvarende overskridelse i området.

<u>Hensynene bak regulert byggegrense</u>

Hensikten med reguleringsplanens byggegrenser er blant annet å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya, å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

Vurdering av fordeler og ulemper og konklusjon
Ingen av berørte naboer har kommet med merknader til dispensasjonssøknadene. Selv om utnyttelsesgraden overskrider grensen på 340 m^2 som er maks tillatt, er den fremdeles innenfor maks tillatt %-BYA. Kommunen mener derfor at intensjonen i planen om å begrense fortetting i dette området er ivaretatt.

Dersom plasseringen forholder seg til regulert byggegrense vil den forringe en del av gårdsrommets kvalitet. Fordelen med plasseringen er dermed at tiltaket plasseres og tilpasses eksisterende terreng, bebyggelsesstruktur og utearealer slik at utearealenes kvaliteter ivaretas og unødvendige terrenginngrep unngås.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming. Dette vil dermed tale for en innvilgning av dispensasjon.

Rådmannen finner etter dette at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 18/3229. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Minstegebyret (M) er for 2018 fastsatt til kr 2 200

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 - Dispensasjon	2x2M	4 400
§ 3.3.1 – Nybygg,tilbygg,påbygg og underbygging 16 – 50 m^2	4M	8 800
§ 1.6 - Reduksjon pga. komplett søknad	-0,42 M	-3 564
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2 200
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2 200
Totalt gebyr å betale		14 036

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Hjermann Nils
Sivilarkitekt

Rowshanravani Omid
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Hans-Petter Mack, Østre Vei 54 A, 1397 NESØYA
Ae Ark Kenneth Bjerkvik, Eyvind Lyches Vei 11b, 1338 SANDVIKA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	OROWSHAN S20/3060	GBNR 40/158 L10162/20	29.04.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3060

Delegasjonssak: 20/713

40/158 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Ombygging og utvidelse av eksisterende terrasse
Østre vei 20 Tiltakshaver: Håkon Kristiansen

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 10.07.2019, og sist revidert dokumentasjon mottatt 14.04.2020. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense mot sjøen samt dispensasjon for overskridelse av regulert bebygd areal i reguleringsplanen.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det er mottatt følgende beskrivelse av omsøkt tiltak:
"Tiltak er en forlengelse av eksisterende terrasse mot nord og rundt bygningens nordside, og å koble sammen eksisterende terrasse med taket over underetasjen i sør. Eksisterende tak over underetasjen ønskes videre å erstattes med takterrasse, slik at terrassen som helhet fortsetter mot sør og rundt byggets sørside. Terrassen mot nord møter eksisterende terreng med en liten oppfylling på maks. 50 cm i punktet der terrassen møter eksisterende opparbeidet uteareal, terrengendringene berører et areal på maks. 6 m^2.
Tiltaket vil ikke føre til at terrassen kommer nærmere mot sjøen eller mot strandsonen på tomten enn eksisterende terrasse. Ny terrasse vil på det meste overskride byggegrensen med 2,9 meter, i hjørnet mot nord-øst.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 70 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Terrassen vil erstatte dagens lite hensiktsmessige terrasse i dårlig stand, og ny terrasse og takterrasse vil bli oppført med elegant glassrekkverk og med enkle smekre åpne konstruksjoner."

Reguleringsbestemmelse § 3.1 fastsetter at maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16 % av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
I søknaden opplyses det om at den delen av tomten som ikke er strandsone og som er regulert til bebyggelse er på 2279 m^2, som muliggjør en utnyttelsesgrad på BYA=340 m^2 iht. reguleringsplanen.

Videre opplyses det om at eksisterende bebygd areal på tomten som helhet iht. beregningsreglene for gjeldende reguleringsplan er 509,0 m^2. Etter bygging av omsøkte terrasser vil tomteutnyttelsen utgjøre BYA=567,5 m^2 eller BYA=18,32 %. I beregningen er det medtatt bolighus med tilhørende garasje, tilhørende terrasser og konstruksjoner over 50 cm over planert terreng, uthus, samt naust i strandsonen.

Søknaden er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense og maks tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan.

Plangrunnlag
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen nr. 90c, for Østre vei-Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 M.FL. Det er regulert en byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Nytt BYA – Terrasse	58.5 m^2
Nytt BRA – Terrasse	46,7 m^2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registrert funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen i Oslo og Viken har den 26.08.19 har uttalt seg om at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som de er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har de ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Kommunens kommunalteknisk avdeling har uttalt seg med følgende til søknaden:
"Bygg/mur tillates ikke plassert over private ledninger. Min. avstand til nærmeste ledning skal være 3 m"

Ansvarlig søker har kommentert ovennevnte uttalelse med følgende:
"Vedlagte tegning viser at det vil være minimum 2,4 meter fri høyde under fornyet eksisterende terrasser og ny utvidelse av terrassene, en god høyde for å kunne operere med minigraver under terrassene for å vedlikeholde og ev. skifte ut nevnte rør i fremtiden. Terrassene fundamenteres kun på punktfundamenter under søylene, og det vil være god plass for å navigere med minigraver mellom de enkelte søylene. Vi kan ikke se at terrassene skulle være til noe hinder for å kunne vedlikeholde rørene i fremtiden.

Dersom det skulle være behov for å skifte ut naboens vann- og spillvannsrør en gang i fremtiden, så er det også et mulig alternativ på det tidspunktet å legge nye rør rundt terrassene, vist som alternativ B i vedlagte tegninger. En kan da koble seg til eksisterende rør på begge sider av terrassen."

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.
Ansvarlig søker opplyser i søknaden om at:
''Ved nabovarsling var tiltaket tegnet inn med en minste avstand til nabogrensen mot fellesarealet til Østre Nesøya Vel på 2,7 meter. Østre Nesøya Vel skrev i nabomerknad at de ønsket en avskjæring av hjørnet på terrassen slik at avstanden til nabogrensen ble 4,0 meter. Dette naboønsket er etterkommet, tiltaket er omprosjektert, og tiltaket slik det nå omsøkes har en avstand til nevnte nabogrense på 4,0 meter. Nabomerknaden til Østre Nesøya Vel er dermed imøtekommet i sin helhet, og Østre Nesøya Vel har ingen innsigelser til tiltaket slik det nå er omsøkt (se vedlegg C8)."

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot sjøen og regulert bebygd areal i reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
''…Det omsøkte tiltaket er en videreføring av eksisterende terrasse på eiendommen, og fører således til en enhetlig og forutsigbar bygningsmasse. Tiltaket medfører ikke at bebyggelsen kommer nærmere strandsonen og / eller vannkanten. Tiltaket har ingen negativ konsekvens for lys og utsyn for naboeiendommen i sør, da mot sør tiltaket kun omhandler en omgjørelse av eksisterende tak til takterrasse. Tiltaket har ingen negativ konsekvens for utsyn for naboeiendommen i vest, da tiltaket vil bli liggende i flukt med eksisterende terreng nord-vest for eiendommen, og rekkverk vil bestå av gjennomsiktig glassrekkverk. Dessuten er det mye vegetasjon nord på eiendommen som uansett betydelig reduserer ev. sjøutsikt fra eiendommene bakenfor, og det er stor avstand mellom tiltaket og naboer i vest…
…Bebyggelsen på øvrige naboeiendommer i nord har betydelige avstander til tiltaket. Videre ønsker undertegnede å påpeke at tiltaket kun omhandler en lett og åpen terrassekonstruksjon, ikke noen utvidelse av boarealet eller andre omsluttende konstruksjoner. Tiltaket vil ikke medføre noen økt trafikk til eiendommen, belastning for nærområdet eller andre forhold som en regulert utnyttelsesgrad er tenkt å begrense.
Tiltaket er ikke i strid med strandsonen, terrassens avstand til strandsonen vil forbli uforandret.
Videre ønsker undertegnede å påpeke at de færreste av de umiddelbare naboene følger
utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan, samtlige umiddelbare naboer på sørsiden har en utnyttelsesgrad som til dels ligger vesentlig høyere enn regulert maksimal utnyttelsesgrad på BYA=16% ...

…En utnyttelsesgrad på BYA=18,32 % for omsøkte tiltak vil således ligge godt innenfor utnyttelsesgraden som er vanlig praksis i tiltakets umiddelbare nærområde.
… Tiltaket vil medføre at eksisterende terrasse vil bli bedre integrert i byggets arkitektur, ved at eksisterende tak over underetasjen erstattes med takterrasse som så videreføres til eksisterende terrasse, og så videreføres rundt byggets nordside og tilslutter seg til eksisterende terreng. Tiltaket vil medføre en mer ryddig og tydelig fasade mot sjøen og strandsonen, med en gjennomgående terrasse rundt bygget i stedet for fragmentert terrasse, karnapp og varierende takhøyder. Fasaden blir mer enhetlig etter ombyggingen, og ivaretar krav om fasadetilpasning. Terrassen vil bli utført med elegant glassrekkverk og enkle konstruksjoner, for å gi minst mulig visuell tyngde til bygget. Tilnærmet tett rekkverk på eksisterende terrasse og trapp vil tilsvarende bli byttet ut med elegant glassrekkverk.
Eksisterende terrasse er i meget dårlig stand og konstruksjonen må uansett skiftes ut og fornyes.
Fundamenter til eksisterende terrasse gir etter, og eksisterende terrasse er i sin utforming med to små plattformer på ulike nivåer lite hensiktsmessig og med dårlige solforhold på ettermiddagen / kvelden.
Utvidelsen av terrassen vil medføre bedre solforhold for brukerne av bygget, terrassen mot nord-øst og nord-vest vil gi gode uteområder skjermet for hovedvindretningen fra sør og kveldssol på terrassen når solen snur rundt bygget på kvelden sommerstid. Terrassen mot sør gir opplagt bedre solforhold for store deler av dagen.

Videre er tiltaket godt tilpasset til eksisterende terreng, da tiltaket ikke medfører noen søknadspliktige terrengendinger. Tiltaket knytter sammen eksisterende terrengnivå på vestsiden av bygget med terrassene på østsiden av bygget"

Hensynene bak regulert byggegrense mot vassdragssoner:
Hensynet bak denne byggegrensen er blant annet å kunne ivareta naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser samt å forebygge oversvømmelser av bebyggelser.
Det kreves dermed dispensasjon fra ovennevnte byggegrense.
Det må derfor tas hensyn til konsekvenser for både natur- og kulturmiljø og friluftsliv samt å ivareta allmenhetens tilgang til strandsoner.

Hensynene bak grad av utnytting
Hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting er blant annet å kunne ivareta områdets bebyggelseskarakter og sikre god avstand mellom byggene med tanke på lys, luft og brannsikkerhet samt å begrense fortetting.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Kommunedirektøren mener at omsøkt tiltak ikke tilsidesetter hensynene bak ovennevnte bestemmelser i vesentlig grad da tiltaket ikke kommer nærmere mot sjøen enn eksisterende bebyggelse og holder en tilstrekkelig avstand mot sjøen.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordeler:
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser.

- Det vurderes at det er tilstrekkelig avstand mellom tiltaket (verandaen) og sjø, nabogrenser og andre bruksenheter.
- Tiltaket er en veranda som er en lettere og enklere konstruksjon
- Strandsonen holdes åpent for fri ferdsel.
-Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur, landskap og naboskap)

Ulemper:
- Strandsoner rundt vassdrag kan utvannes over lengre tid som følge av de små tiltak.
- Dispensasjoner uthuler gjeldende planers funksjon som styringsverktøy, og kan medføre uforutsigbarhet for kommunens innbyggere i fremtidige plan- og byggesaker
- Tiltaket øker imidlertid omfanget av et allerede stort bygg

Kommunedirektøren vil påpeke at dispensasjoner er unntak fra bestemmelser gitt i planer. Vi finner likevel etter en total vurdering av saken at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/3060. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
M= 2 700 (år 2019)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 - Dispensasjon (x 2)	2x3M	Kr 16 200,-
§ 3.3.1 - Tilbygg 51-70 m^2	6M	Kr 16 200,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	Kr 2 700,-
Totalt gebyr å betale		Kr 35 100,-

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Omid Rowshanravani
Byggesak Midt-Sør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Håkon Gerhard Kristiansen, Østre vei 20, 1397 NESØYA
Moderno AS, Postboks 3044 Elisenberg, 0207 OSLO

Asker kommune

Solhaug Bolig AS
Engervannsveien 39

1302 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S15/7330	GBNR 40/436 L52039/15	16.08.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/7330.

Delegasjonssak: 15/716

40/436 Dispensasjon og endring av rammetillatelse. Nybygg bolig Margretes vei 3 Tiltakshaver: Tommy Karlsson

Vi viser til søknad om dispensasjon og endring av tidligere gitt rammetillatelse mottatt 14.06.15. Det vises til rammetillatelsen i sak med vår ref. S13/4008.

Endringssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-1.

Det godkjennes dispensasjon fra reg.bestemmelsene § 3.5, 2. ledd, vedr gesimshøyder. Det tillates 3,5 m gesimshøyde på noe punkt langs fasaden og 6 m på husets nedside. Det omsøkes her 8,3 m på husets nedside. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Ansvar
Ansvarsretter endres ikke med angjeldende søknad og vedtak.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det er gitt rammetillatelse for bolig med to like takoppløft (mot nord og syd). Oppløftene ønskes omgjort til arker, med samme bredde. Ark mot syd ønskes i tillegg forlenget ut t.o.m dybde (ca 1,5 m) på takoverbygg over inngangsparti. Konstruksjonen gir da åpne balkongløsninger i 2. etg og på loft. BRA øker noe (del av overdekket balkong skal med i BRA), tilsv. 5 m2 BRA til sammen for begge plan. BYA øker ikke da det bygges over allerede godkjent takoverbygg over inngangspartiet.
Tiltaket krever dispensasjon fra gesimshøydebestemmelser da det er å anse som tilbygg og det er nå arkets gesims blir tellende for fasade mot syd.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Tiltaket vil ikke påvirke naboskapet. Avstander er relativt store (typ. 30 m) og tiltaket lite. Fasade mot syd endres, men kan ikke sies å forverres estetisk sett. Både opprinnelig - og den her omsøkte fasaden - sorterer under klassiske sveitserstiluttrykk.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke krevd varslet, jfr avsnitt over.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Omsøkt tilbygg krever dispensasjon fra § 3.5, 2 i reguleringsbestemmelsene da det gir nye gesimshøyder mot syd. Gesimshøyde blir 8,3 m mot tillatt 6 m. Overskridelsen er relativ stor - i meter. Den gjelder imidlertid bare et mindre parti (over inngangspartiet) mot syd. Arktaket, som har gesims lik 8,3 m, er også relativt kort (tilbygget under har dybde 1,5 m) - og tilbygget er en åpen, luftig konstruksjon uten vegger.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet bak høydebestemmelsen er i hovedsak å begrense høyder og volum ift naboskap.

Vi ser ikke at hensynene bak denne bestemmelsen blir tilsidesatt, da del av tiltaket som utløser dispensasjon er lite og at avstander til naboer er gode, med rundt 30 m. Opplevelsen av husets høyde, jfr husets møne og gesimser for øvrig, endres ikke visuelt sett. Plan- og bygningsloven finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Det vises her til krav satt i rammetillatelsen, jfr vårt vedtak i sak S13/4008.

Følgende skal innsendes før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
3. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/7330. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.4.2, revidert søknad, jfr geb.reg. § 3.3 1*)	2M	Kr 3 740,00
§ 2.4.2, dispensasjon	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 7 480,00**

1*) Normalt tas i tillegg gebyr for økt BRA (her ca 5 m2) tilsv. 2M. Dette gebyret slås her sammen med generelt gebyr for revidert søknad i ett gebyr lik 2M.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Tommy Karlsson, Landåsvegen 755, 2861 LANDÅSBYGDA

Asker kommune

Mostadbo Arkitektkontor AS
Konghellegata 3

0569 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S12/108089	GBNR 40/506 L46307/13	02.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108089.

Delegasjonssak: 13/741

40/506 Rammetillatelse med dispensasjoner. Endret vedtak. Nybygg tomannsbolig
Margretes vei 7 Tiltakshaver: Lore Diab

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.11.12, med søknad om dispensasjoner mottatt 27.05.13. Samlet BRA er 678,25 m2.

Rammetillatelse er endret mht pkt. 2 under 'vilkår for igangsettingstillatelse' og pkt 3 under 'vilkår for brukstillatelse'. Vilkår er i praksis ikke endret – men det opplyses nå om overtagelse av del av fortau og/eller vei som kreves opparbeidet.

Rammetillatelse av 27.06.13 utgår. Gebyr betales likevel som angitt i vedtaket.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsretter med tilhørende gjennomføringsplan av 23.11.12 godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes følgende dispensasjon fra bestemmelser, jfr pbl § 19-2:

1. **Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m)**
2. **Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA)**
3. **Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m)**
4. **1 oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate)**
5. **Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)**
6. **Opparbeidelse av gang- og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring)**

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad, dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig, inn mot eiendomsgrenser. Det vises også til godkjent reguleringsendring, jfr saksnr. S07/2728, med godkjente terrengendringer/skjæringer ifm adkomstvei.**
2. **Tinglyst veierklæring skal innsendes, jfr rekkefølgekrav vedr vei og fortau.**
   Evt krav vedr vei- og fortauopparbeidelse skal imøtekommes; normalt innebærer dette at regulert veiareal forutsettes fraskilt og overført kommunen, jfr pbl § 18-1. Kommunaltekn. avd. (kontakt hos KTA: Nils Ro) kan kontaktes vedr evt krav til vei- og fortausopparbeidelse. Plan- og byggesaksavd. (kontakt Delesak v/ Sissel Haug) kan kontaktes vedr krav til fraskillelse av veigrunn.
3. **Det må være avklart med Hafslund vedr mulig behov for flytting av trafostasjon.**
4. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1. Dette omfatter brannvannsdekning.**
5. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og/eller utomhusplan, jfr reg.endring i sak S07/2728.**
2. **Evt krav vedr vei- og fortauopparbeidelse skal være innfridd og arbeidet skal være gitt ferdigattest.**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om tomannsbolig med sekundærleilighet over tre etasjer på totalt 678,25 m2 BRA.

BRA - u.etasje er ca 245 m2.
BRA - 1.etasje er ca 350 m2
BRA - 2.etasje er ca 83 m2
Totalt BYA er 342,1 m2.

Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 342,1:nettoareal tomt 2210= 15,5 %BYA.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.90c Østre vei-Storengveien, vedtatt 18.01.05.
I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i fortettingsområde (N 5).
Reg.planen inneholder begrensninger for utnyttelse (16 %BYA, og som overholdes), maks. m2BYA (340 m2) samt høyder og byggegrenser.

Reguleringsendring
Det er gjort en mindre vesentlig endring ifm adkomstvei, vedtatt 12.03.08, sak 07/2728.

Nabovarsel
Det er innkommet protest og kommentarer dat. 14.09.12 fra Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9. Hus er planlagt lagt på en kolle og tar for lite hensyn til dette. Videre fremheves det byggegrenser, og tomtegrenser, må respekteres. Huset ønskes generelt flyttet østover og en ser ikke behov for høyder som krever dispensasjon.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protest i brev datert 22.11.12. Søker tilbakeviser at prosjektet er 'presset' mht volum og høyder; overskridelsene (dvs dispensasjoner) er små og skal uansett ikke påvirke nabo mot øst.
Dispensasjoner for høyder er av formell art. Byggegrense og avstandskrav etter pbl mot vest respekteres, og det skal ikke utføres terrengarbeider som i vesentlig grad (dvs som i seg selv ville være søknadspliktig/samtykkeavhengig) mot felles grense.

Plassering
Høydeplasseringen for boligen godkjennes til koter c+15,3, c+17,9 og c+23,7 for hhv o.k. gulv u.etasje, 1. etasje og møne/gesims, jf pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Byggegrense mot nordvest, jfr reg.kart (omsøkt overskridelse 0,47 m).

Formålet med byggegrenser er å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
I denne saken er overskridelsen liten og omfatter kun en fløy av prosjektet. Slik fløyen er vist på utomhusplan, så er denne tilpasset høydedraget lokalt og det vises god avstand til eksist. trær. En kan ikke si at overskridelsen påvirker nabobebyggelse.

2. Begrensing for utnyttelse på 340 m2 BYA, jfr reg.best. § 3.1 (omsøkt 342,1 m2 BYA).

Formålet med begrensning av bebygd areal er å begrense det totale fotavtrykket i tillegg til begrensningen i %BYA. Dette er også for å begrense bygningers omfang i lys av naturgitte eller bygde omgivelser.
Overskridelsen er liten, nærmest bagatellmessig, og med et så pass stort bygg basert på en relativ stram geometri så har vi forståelse for en overskridelse på 2 m2.

3. Gesimshøyde, jfr reg.best. § 3.4 (omsøkt gesimshøyde c+ 23,7 m).

Formålet med høydebegrensning er å gi et godt nok monn av åpenhet, lys og luft rundt bygninger.
Dispensasjonen utløses av en uvanlig takkonstruksjon (mansard med flat topp). Gesims blir da formelt å regne som topp av arkvegg der vegg møter takflaten.
Gesimshøyde mot husets overside blir formelt (23,7-18,0=) 5,7 m, dvs 2,2 m over regulert gesimshøyde.
Gesimshøyde mot husets nedside blir formelt (23,7-15,3=) 8,4 m, dvs 2,4 m over regulert gesimshøyde.

Tar en utgangspunkt i husets visuelle hovedgesims på kote c+21,5 (og som løper under takarker) - slik søkers intensjon mht måling av høyder har vært - så er gesimshøyder under det som er regulert, nemlig 3,5 m på overside og 6,2 m for nedside (mot regulert 6,5 m).
Vi ser dermed gesimshøydeoverskridelsen som et følge av definisjoner i teknisk forskrift som ikke fanger opp denne type takkonstruksjon. Den faktiske opplevelsen av gesimshøyden ligger innenfor regulering.

4. Antall oppløft pr takflate innenfor 1/3 av taklengde, jfr reg.best. § 3.5 (omsøkt 2 oppløft mot øst som er bredere enn 1/3 av takflate).

Formålet med en grense for antall arker er å begrense volum og høydevirkning for hus.
Dispensasjon gjelder kun den sammenhengende takflaten mot øst der det kommer 2 arker mot regulert 1 ark. Takflaten her er lang, og den ekstra arken oppleves heller som et heldig avbrekk rent visuelt enn som en tilsv. belastning. Mot øst er det også svært god avstand til nabobebyggelse og sistnevnte burde ikke påvirkes av den ekstra arken.

5. Begrensninger på antall boenheter (omsøkt tomannsbolig)

Formålet med en grense for antall boenheter er, generelt, å se til at tomten ikke overbygges – også mht trafikk, parkering og tilgjengelig utearealer.
Tomten er rundt 2,5 mål og Kommuneplanen legger opp til at tomter over 1200 m2 kan vurderes for tomannsbolig. Blant kriterier som vurderes er den generelle ekstrabelastningen på tomten dette medfører – og om det er nok og egnet uteoppholdsarealer for begge boenhetene. Tomten må også ha et naboskap og en beskaffenhet som tilsier at en tomannsbolig kan etableres.
Slik vi ser det er disse kriteriene oppfylt her. Tomten er stor. Bygningen er delt inn i fløyer, den ligger godt tilbaketrukket fra vei og oppleves ikke som for voluminøs eller anstrengt på tomten.

6. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei, jfr reg.best. § 12.2 (mot tinglyst, returnert veierklæring).

Formålet er å opprettholde veiopparbeidelseskravet etter pbl. Tiltakshaver er tilsendt veierklæringer tidligere. Det vises til krav til brukstillatelse, se s. 2.

Vi mener ovennevnte dispensasjoner gir større fordeler for prosjektet enn mulige ulemper for naboskap, samt at de bygger på et velfundert grunnlag, jfr gjennomgang over. Dispensasjoner godkjennes med hjemmel i pbl § 19-2.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr
Gebyr er sendt tiltakshaver ifm vedtak av 27.06.13.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Lore Diab, Bjerregaardsgate 60A, 0174 OSLO
Ole Børge Yttredal og Else Ragni Yttredal, Margretes vei 9, 1397 NESØYA

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AIVERSEN S16/4527	GBNR 40/1361 L70192/16	23.08.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/4527.

Delegasjonssak: 16/820

40/1361- Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak- Tilbygg bolig Taglugnveien 12 C Tiltakshaver: Paul Udjus

Vi viser til søknad for ovennevnte tiltak mottatt 09.05.2016 og revidert dokumentasjon mottatt 09.08.2016. Saken var komplett til behandling 09.08.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplan 90C- Østre vei § 3.1. Utnyttelsesgraden kan være på 19,7%.

Vilkår for dispensasjonen:

1. **Deler av eksisterende terrasse må rives (22m2). Dokumentasjon på at dette er gjort må sendes inn ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av tilbygget på nordsiden av eiendommen. Tilbygget kan plasseres som vist på innsendt situasjonskart mottatt 09.05.2016.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Erklæring om ansvarsretter og gjennomføringsplan er mottatt 09.05.2016.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om tilbygg til bolig med BYA på 33 m^2 og BRA på 29,7m2. 22 m2 av eksisterende terrasse skal rives. Totalt får eiendommen en utnyttelsesgrad på 19,7 %.

Det søkes om dispensasjon fra maks. tillatt utnyttelsesgrad og plassering utenfor regulert byggegrense.

Det er søkt om å evt kunne få ha en utnyttelsesgrad på 20,38% ved å kun rive 17m2 av terrassen. Dette har ikke rådmannen innvilget, men satt som vilkår for dispensasjonen at 22m2 av terrassen skal rives. En større utnyttelse enn 19,7 % kan ikke godkjennes.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen i forhold til maks. tillatt utnyttelsesgrad og den regulerte byggegrensen og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av deler av tilbygget utenfor byggegrensen på nordsiden av eiendommen og for en overskridelse av maks. tillatt utnyttelsesgrad på 19,7%. Maks. tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen er 16%.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon for overskridelse regulert byggegrense

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Tiltaket som omsøkes ligger 5 meter fra nabogrensen i nord og er således innenfor 4-meter grensen mot nabo.

- Tiltaket er en forlengelse av eksisterende bygningskropp. Det er plassert på nordlig fasade ettersom man finner det mest optimalt i forhold til utnyttelse av tomten da tiltaket vil vende mot en naturlig forhøyning i terrenget og ikke stjeler utsikt eller dagslys fra omkringliggende naboer.

Hensynene bak den regulerte byggegrensen
Den regulerte byggegrensen skal avgrense hvor bygningsmassen over terreng skal kunne plasseres og sikre at bygningene innenfor planområdet oppføres med

tilstrekkelig avstand for å sikre bla brannvern og for å unngå problemer med trafikk og parkering.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I dette tilfellet vil det være god avstand mellom nabobyggene, slik at brannfaren ikke vil bli større. Tomten er den siste i rekken som bruker den tilhørende veien til avkjørsel, slik at tiltaket ikke vil komme i veien for trafikken i gaten. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Tilbygget er plassert på et område som i dag ikke er særlig brukbart som uteoppholdsareal. Ved å plassere tilbygget på dette området så vil gjenværende uteareal kunne brukes til rekreasjon.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Fordelen ved å gi omsøkte dispensasjon er at bokvaliteten for boenheten forbedres mye mht bedre inngangsparti og plassutnyttelse for en stor familie i første etasje samt bedre romløsning,plassutnyttelse og soveromsløsninger i andre etasje. Tiltaket utløses av et plassbehov som grunner i en barnerik familie hvor arealbehovet øker med nye tilskudd til familien. Det vil være en ulempe å flytte
barna ut av skolekrets for å oppnå nødvendig arealbehov. Tiltaket gir en verdiøkning av boligen totalt sett og vil være en berikelse for området. Vi kan ikke se at det er noen ulemper ved å gi omsøkte dispensasjon. Fordelene anses derfor som klart større enn ulempene.»

Hensynene bak maksimal tiltatt utnyttelsesgrad
Bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad skal sikre luft og lys mellom bebyggelsen i området. Skal også ivareta bokvalitet på eiendommene i form av tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samt å ivareta strøkets karakter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Det er flere store eiendommer i nærheten og dette tiltaket vil ikke føre til at det blir mye mindre luft eller lys mellom bebyggelsen i området. Det vil fortsatt være god avstand til boligene i nærområdet. Tiltaket vil ikke føre til en reduksjon av uteoppholdsarealene. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Tilbygget fører til at eiendommen får en bedre utnyttelse, da tiltakshaver trenger flere rom i huset. Tilbygget er plassert på et område som i dag ikke er særlig

brukbart som uteareal. Ved å plassere tilbygget på dette området så vil gjenværende uteareal kunne brukes til rekreasjon. Rådmannen anser derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen".
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).
3. Dokumentasjon på at deler av eksisterende terrasse er revet.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/4527**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	4M	8240,00
§ 3.3.1, tilbygg 16-50 m^2	4M	8240,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	4120,00
Totalt gebyr å betale	10M	**20600,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Gudbrand Hasvold
Leder, byggesak

Anne Lise Iversen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Rom7 V Ferrando, Hovinveien 37 F, 0576 OSLO
Kopi:
Paul Magnus Udjus, Taglugnveien 12 C, 1397 NESØYA

Asker kommune

Urbanhus Haugesund AS
Longhammervegen 28

5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SWOLL S15/5078	GBNR 40/1847 L63151/15	30.10.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5078.

Delegasjonssak: 15/877

Gnr. 40, bnr. 1847 Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med carport Ottes vei 9 Tiltakshaver: Eva Marie Schreiber

Vi viser til søknad mottatt 26.03.2015, ettersendt dokumentasjon mottatt 31.03.2015 og revidert dokumentasjon mottatt 19.10.2015.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 3.4 i reguleringsbestemmelsene vedrørende gesimshøyde og pkt 20.6 E i bestemmelsene til kommuneplanen vedørende plassering/størrelse av takterrasse.

Ansvarsretter godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Eiendommen har et areal på 1245 m^2.
Det søkes om enebolig i to etasjer på totalt 235 m^2 BRA. BYA er 175 m^2 inkl. carport. Carporten har bebygd areal på 26 m^2.
Det søkes om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, § 3.4 i regulerings-bestemmelsene og kommuneplanens bestemmelser for takterrasse, pkt. 20.6 E i de utfyllende bestemmelser.

Dispensasjon fra gesimshøyde er begrunnet med at størrelse og volum av tiltaket er akseptabel, også sammenlignet med hva som er akseptert på

naboeiendommen. Dispensasjonen anses ikke å ha negativ innvirkning på naboer.
Dispensasjon for takterrasse er begrunnet at det ikke lå noen føringer i bestemmelsene på søknadstidspunktet. For øvrig er takterrassen opptil 33 meter unna nærmeste nabo. Når rekkverket nå er trukket 1,5 meter inn fra fasadeliv anses terrassen ikke å ha negativ innvirkning for naboer.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i fht. naturmangfoldlovens § 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Det er mottatt nabomerknader fra eier av 40/423 (Janne og Øyvind Moen):
Til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde bemerkes at terrenget på tomten ikke er tilstrekkelig hellende til at det kan aksepteres en gesimshøyde på 6,0 meter på husets nedside. Reguleringsplanen har et klart formål om at det skal etableres en relativt lav bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5 meter.
Den foreliggende søknad anses således å tilsidesette hensynet bak høydebestemmelsene.

Kommentar til nabomerknader
Fra ansvarlig søker:
Nabomerknadene inneholder ingen negative kommentarer i forhold til innsyn, lysinnfall eller annen sjenanse.
Nabo ønsker likevel å gå imot dispensasjonssøknaden vedrørende høyde. I forhold til valg av løsning kan tomten imidlertid ikke anses som flat når det skal bygges inntil en kolle som skal bevares. Da må tomten betraktes som hellende. Det er et faktum at kollen, selv om den høyeste delen ikke er veldig stor i areal, strekker seg over mer enn halvparten av tomten. Det vil si at den i hovedsak definerer tomten og alle planer for hvordan tomten skal opparbeides.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering
Tiltaket er i strid med § 3.4 i reguleringsplanen vedrørende gesimshøyde og kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.6 E vedrørende utstrekning av takterrasse. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gesimshøyde:
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsen høyde, og sammen med bestemmelsene om utnyttelse begrense bygningens volum. Tomten er relativt flat men med en kolle som ligger sentralt på tomten. Byggegrensen er fastlagt slik at bebyggelsen må plasseres på vestsiden av- og delvis inne på kollen.
Slik høydebestemmelsen er utformet passer de best på bebyggelse med saltak og med møneretning parallelt med kotene. Ut i fra terrengforholdene på denne eiendommen må nødvendigvis planløsningen bli annerledes. Det er valgt en bolig som er oppdelt i volumer i forskjellig høyde. Den delen som er i to etasjer ligger delvis opp på kollen, mens den delen som vender mot grensen i vest er i en etasje. Det innebærer at det høyeste volumet ligger godt tilbaketrukket inne på eiendommen. Største gesimshøyde er 6 meter.

I kommuneplanen er det laget retningslinjer for plassering av bolig. De angir at boligen skal prosjekteres slik at den følger eksisterende terreng. Det er gjennomført på en god måte i denne saken. Terrengfallet er imidlertid ikke så stort at gesimshøyden på nedsiden skal være 6,0 meter, dvs. det riktige ville vært 3,5 meter på oversiden og ca. 5,5 meter på nedsiden.
I forhold til hensynet bak bestemmelsen er det imidlertid av stor betydning at huset har flatt tak, da det reduserer bygningens volum i forhold til et hus med saltak. Ut i fra en volumbetraktning er boligen i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser.
Husets høyeste del får i tillegg en dempet høydevirkning ved at det ligger inn til kollen og på motsatt side har en bygningsvolum i en etasje.
Hensynet bak bestemmelsen anses således å være ivaretatt. Det anses heller ikke å foreligge spesielle ulemper knyttet til denne dispensasjonen. I og med at det er valgt en løsning som er godt tilpasset tomten vil en dispensasjon fra høydebestemmelsene ikke ha presedensvirkning.

Takterrasse:
I de reviderte planer er takterrassen trukket 1,5 meter inn fra fasaden med unntak av atkomsten opp til terrassen. Utstrekning av terrassen i forhold til underliggende fasade er imidlertid i strid med bestemmelsene i kommuneplanen. Utstrekningen skal begrense til 1/3 av fasaden (mot øst og vest).
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense høydevirkningen ved at rekkverket trekkes inn på taket, og samtidig begrense innsyn mot nabo. Takterrassen er plassert sentralt på tomten, med god avstand til nabobebyggelse. Terrassens utstrekning får således liten betydning i fht. innsynsproblematikk.
Slik sett anses hensynet bak bestemmelsen å være ivaretatt.
Søknaden er utarbeidet i god tid før kommuneplanens bestemmelser ble vedtatt Det kan således ikke forutsettes at endring av kommuneplanen var kjent for utbygger på søknadstidspunktet.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Skjemaet ”Boligspesifikasjon i Matrikkelen”.
   Det anbefales ByggSøk eller papirblankett. Det må leveres BRA på hver etasje (en linje pr etasje i boligspesifikasjonen).

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/5078. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg bolig 201 – 300 m^2	20M	Kr 37 400,00
§ 2.4.2 Dispensasjon 2 stk	2x2M	Kr 7 480,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett 6 stk	6x¼ M	Kr 2 805,00
1 lokal godkjenning	2M	Kr 3 740,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2M	Kr 3 740,00
Totalt gebyr å betale		**Kr 55 165,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Sverre Woll
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Eva Marie Schreiber, St. Edmundsvei 33, 0280 OSLO

Asker kommune

Pål Sorknes,
Margretes vei 4
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S14/12	GBNR 40/431 L61754/14	02.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/12.

Delegasjonssak: 14/1110

40/431 Godkjent mindre reg.endring og tillatelse med disp.- Nybygg garasje og støttemur
Margretes vei 4 Tiltakshaver: Pål Sorknes

Vi viser til søknad om tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 12.09.2013, brev om ufullstendig søknad sendt ut 08.01.2014, kvittering for nabovarsel og reviderte tegninger vedr støttemur og terreng mottatt 07.07.2014.

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring vedr justering av tomtegrense mot nord mottatt 07.07.2014.

Ansvarlig søker Ing.E.Sønsterød AS har trukket seg fra prosjektet, men søknaden kan behandles etter §20-2.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-2.

Det godkjennes dispensasjoner fra § 3.4 i reguleringsplanen 90c vedr tillatt gesimshøyde, og fra regulert byggegrense mot sydvest, jf plan- og bygningsloven § 19-2.

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om støttemur og garasje med takoppløft på 36 m2.
Det søkes også om reguleringsendring. Søker vil justere regulert tomtegrense for å kunne øke areal av parsell 142 mot sydøst. Dette er vist på situasjonskartet mottatt 07.07.2014

Reguleringsendring
Mindre vesentlig reguleringsendring som vist på vedlagt kart i målestokk 1:1000, dater 17.07.2014, vedtas.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggteknisk forskrift følges.

Plassering
Dersom tiltaket ligger 4 meter eller mindre fra nabogrense, bør plasseringen gjøres av kvalifisert oppmålingsfirma.

Dispensasjon
Tiltaket vil plasseres utenfor regulert byggegrense, og etter TEK10 overskrider garasjes takoppløft tillatt gesimshøyde. Dette er i strid med reguleringsplanen, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Formålet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

Tiltakshaver vil bruke loft av garasjen som bod, og for en bedre utnyttelse av loftareal er det viktig for søker å bygge takoppløft, som vist på tegninger.
Gesimshøyde for tiltaket er innenfor kravet, men etter måleregler i TEK 10 av gesimshøyde er takoppløft avhengig av en dispensasjon.
Garasje vil ikke bli dominerende i området, samt den vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene og passer til nabobebyggelsene. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Når det gjelder plassering av tiltaket uten for regulert byggegrense, mener vi at dette ikke er i strid med bestemmelser nevnt i vei – og gatenormal for Asker kommune. Tiltaket skal plasseres 2 meter far formålsgrensen, samt det berører ikke siktkrav i veikryss. Tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder uteareal, og hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien skal ikke berøres. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknadene godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.2, nybygg garasje 16-50 m2	4M	7480
§3.3.5, støttemur	2M	3740
§2.4.2, disp.	2x2M	7480
§6.6, mindre reguleringsendring	2M	3740
§ 7.1 ajourføring av kart	1M	1870
Totalt gebyr å betale		**24310**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Wahid Cherif
Ingeniør

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang
- Kart i målestokk 1:1000

Asker kommune

Hjort Arkitekter v/ siv.ark. Christen Hjorth
Eilert Sundts gate 27

0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	NHJERMAN S14/3007	GBNR 40/1403 L63540/14	13.10.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S14/3007.

Delegasjonssak: 14/1154

40/1403 Dispensasjoner og rammetillatelse. Nybygg enebolig
Taglungveien 5 Tiltakshaver: Hjorth Arkitekter

Vi viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 25.06.14, med tilleggsinformasjon mottatt 04.07.14. Innsendt gjennomføringsplan er datert 25.06.14.

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Ansvarsrett godkjennes, jf pbl § 23-1.

Det godkjennes dispensasjoner fra:

1. **§ 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng (omsøkt 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m).**

2. **Tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart**

Det vises til pbl § 19-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Reviderte tegninger, bl.a ny etg.plan (nederste plan), som viser følgende endringer: det må vises biloppstillingsplass, dvs en 3. plass i tillegg til 2 prosjekterte garasjeplasser, på egen grunn. Det må vises snumulighet på egen grunn, jfr Askers vei- og gatenormal. Siktlinjer må påføres. Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.**

2. **Oppgave som viser bruksareal (BRA) pr etasje.**

3. **Søknad om ansvarsretter for utførende.**

4. **Planlagt terrasse mot nordvest og evt støttemurer mot grense etc og terrengendringer ifm dette, må fremkomme på snitt.**

5. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jf plan- og bygningsloven § 28-7.**
   Det vises til gjennomgang vedr bevaring av trær under.

6. **Det må sendes inn snitt som viser koter på alle plan, gesims og møne som m.o.h. (c+) og ikke kun som interne høydeforskjeller.**

7. **Krav til offentlig VVA- anlegg skal være oppfylt, jf plan- og bygningsloven § 18-1, det vises til Kommunalteknisk avd. (KTA) krav under.**

8. **Det må fremlegges avtale/tinglyst rett til adkomst over annen manns grunn (g.bnr 40/1289, hjemmelshaver Tor Andenæs).**

Kommunaltekn. avd. (KTA) har følgende krav før igangsetting:

1. **Renovasjon: manuell transport skal gi problemfri håndtering av oppsamlingsenhetene. Helning skal ikke overstige 1:12. Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10m fra kjørbar vei. Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei. Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn**

2. **Vedr tilknytning til privat vann og avløp hvis dette er aktuelt: tillatelse som gir rett til tilknytning til privat ledningsanlegg. Tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av fellesanlegget.**

3. **Overvann/drenering skal som hovedregel avledes på egen grunn. Overvann tillates ikke tilknyttet kommunens ledningsanlegg uten fordrøyning. Plan for bortledning av overvann/drensvann skal redegjøres for (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf TEK § 15-10.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomst må være opparbeidet, jfr krav side 1.**
2. **Stoppekranmål, koordinater for utvendig ledningsnett og eventuell energibrønn samt bunnledningstegninger som bygget skal være sendt KTA.**
3. **Vannmåler skal være montert**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om enebolig i tre plan hvor nederste plan inneholder, bl.a, garasje. Nytt tiltak er i søknad oppgitt til totalt 263 m2 BRA. Totalt BYA er 126 m2. Utnyttelse som følge av tiltaket er opplyst til å bli 15,96 %.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 90 c (Østre vei/Strandengveien) vedtatt 18.01.05. Parsell er nr 35b i reg.plan.
Begrensninger i plan er i hovedsak BYA=16 % (maks. 340 m2 BYA) - inkl. 2 park.plasser på 18 m2 BYA, med mindre disse ligger i hus/fjell. Det er krav til en 3. gjesteplass (denne tas ikke med i BYA).
Gesimshøyder er satt til 3,5 m eller 6 m på husets nedside hvis hellende terreng.

Videre er det krav til takvinkel og det er byggegrenser mot nord og øst. Det er ca 50 m til sjø. I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til boligformål.

Nabovarsel
Det er mottatt protest og kommentarer (udatert) fra Kerstin Ursula og Kai Kraass, Taglungveien 7.
Disse protesterer på at de ikke har mottatt varsel om dispensasjon eller kopi av søknad.
Det protesteres ellers mot terrengoppfylling mot nord, at huset blir høyt og at terrasse ikke skal legges i 4 m-sone mot grense. Ellers kritiseres takvinkel og den dominerende takflaten mot fam. Kraass' eiendom.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 24.06.14 fra Hans-Kristian W-L. Lund, Taglungveien 10A. Lund ser østfasaden som for høy og at det blir behov for store terrengoppfyllinger mot samme side. Designet vil bryte i vesentlig grad med den strøksmessige karakteren.
Lund ser også valg av adkomst som potensielt trafikkfarlig.

Det er mottatt protest og kommentarer datert 23.06.14 fra Claude og Rolf Storm, Taglungveien 6.
Storm ser ikke grunnlag for dispensasjoner mht høyder. Spesielt vil fasade mot øst fremstå som høy og ruvende.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har kommentert protester i vedlegg til søknad. De redegjør for plassering og høyder og vektlegger at utbyggingsalternativer er begrenset grunnet tomtens beskaffenhet. Mønet er senket (takvinkel red. fra 37,5 til 35 gr.) etter første nabovarslingsrunde. Det er redegjort for dispensasjoner ifm varsling. Terrasse vil bli etablert på terreng og det skal etableres skjerming for å hindre innsyn.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Fylkesmannen har uttalt seg i brev av 05.08.14 og finner ikke at tiltaket tilsidesetter regionale hensyn som Fylkesmannen er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har uttalt seg i brev av 21.08.14, og har ingen spesifikke merknader til tiltaket.

Plassering
Høydeplasseringen for *boligen* godkjennes til kote ca c+ 10,8 og c+ 16,8 for hhv o.k. gulv 1. etasje (øverste plan) og mønet., jf pbl § 29-4. Det er tegninger

mottatt 25.06.14 som legges til grunn for høydeangivelser som her godkjennes. Det skal imidlertid innsendes nøyaktige koter på alle plan før igangsetting, jfr også krav s. 1.

Høydeplasseringen for o.k. *garasjdekket* godkjennes til kote ca 7,9, jfr kommentar over og pbl § 29-4.

Dispensasjoner
Tiltaket har forhold som i strid med reguleringsplanen. En godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Det omsøkes gesimshøyde 6,7 m jfr tegning, mot regulert 6 m, jfr § 3.4, gesimshøydebestemmelse for nedside i skrått terreng

Hensynet bak høydebestemmelsen er, i korte trekk, å begrense bygningshøyder og da også byggets volum – i forhold til naturgitt og bygde omgivelser.

Slik vi ser tomt og bestemmelser så forholder høydebegrensningene seg både til tomtens beskaffenhet og til nabobebyggelse. Tomten er relativ kompakt og ligger på en forhøyning ned mot vei på tre sider. Den er utskilt fra tomt umiddelbart mot vest, som har bygning etablert høyere, på mellom koter c+ 12 og c+ 15 og som har møne på rundt c+ 20,4.

Omsøkte bygning har til sammenligning sitt inngangsparti og terrasse mot vest på under c+ 11. Det har møne på ca c+ 16,8. Omsøkt bolig vil dermed ligge godt under nabohus mot vest. Det vil ha et møne på rundt 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt huset. Vi ser heller ikke at høydeinntrykket mot nabo mot vest blir forverret grunnet den store takflaten; heller tvert i mot er gesimshøyde her kun rundt 3 m, og resterende høyde opptas av en takflate som skrår bort fra ovennevnte nabo.
Ift bebyggelse ellers vil avstander (typ. 25 m-35 m) ikke gi uforutsette konsekvenser når tomt nå først skal bebygges.

Det er vår oppfatning at eksist. terrenglinjer på fasader kan gi et noe fordreid bilde av tiltaket. På snittet og på situasjonsplanen får en et bedre inntrykk av plassering ift dagens terreng. Dagens koter ligger, iflg kommunens kartverk, på ca c+ 11,5 i gjennomsnitt i den planlagte byggegropen. O.k 1. etg er omsøkt med en kote under dette. Det vises ellers til krav om bevaring av vegetasjon under.

2. Det omsøkes tiltak (støttemurer mm) utenfor byggegrense, jfr reguleringskart

Hensynet til byggegrense er å begrense tiltak på tomten. Det er viktig at «tiltak» her henvender seg til lovens § 1-6, der også «terrenginngrep» er nevnt. Tiltak omfatter naturligvis også støttemurer ifm nedkjøringsrampen etc, jfr også pbl § 20-1.

Det er også, jfr s.1, krevd en 3. biloppstillingsplass og snuareal på egen grunn. Dette kan medføre større tiltak utenfor byggegrense enn det som er vist på innsendte tegninger.

På den annen side mener vi at valg av innkjørsel er logisk, og hvis siktlinjer kan opprettholdes jfr også krav s.1, så er dette et trygt valg. Det er få andre tilsv. muligheter for adkomst.
Vi ser dermed i utgangspunktet større fordeler med omsøkt adkomst og dispensasjonen denne medfører, enn ulemper.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjoner er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Krav om bevaring av vegetasjon
Søker har i forhåndskonferanse, og i søknad, vektlagt at eldre, høye trær mot nord og øst (og sydøst der det ikke blir konflikt med adkomst og garasjeanlegg) – skal bevares. Det understrekes at byggegrense også gjelder vesentlig terrengendringer, jfr pbl § 1-6, og dermed også vegetasjon utenfor byggegrense.
Under oppføring må tomt sikres slik at trær og røtter ikke blir skadelidende.
Vi øsker dette bekreftet før igangsettingstillatelse blir gitt.

Klage
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 3.3.1, nybygg 201– 400 m2	20Mx0,7	Kr 26 180,00
§ 2.4.2, dispensasjon x 2	2Mx2	Kr 3 740,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett, S x 1	1/4Mx1	Kr 467,50
Totalt gebyr å betale		**Kr 30 387,50**

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Nils Hjermann
Sivilarkitekt

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Pb 8111 Dep., 0032 OSLO
Akershus fylkeskommune, Plan og miljø, Pb 1200 Sentrum, 0107 OSLO
HJORTH ARKITEKTER, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
LUND HANS-KRISTIAN W-L, TAGLUGNVEIEN 10 A, 1397 NESØYA
KRAASS KAI og KERSTIN URSULA, TAGLUGNVEIEN 7, 1397 NESØYA
STORM CLAUDE ANTOINETTE og ROLF, TAGLUGNVEIEN 6, 1397 NESØYA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MKONIECZ S16/8498	GBNR 40/1833 L112492/16	19.12.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**16/8498**.

Delegasjonssak: 16/1317

40/1833 Godkjent dispensasjon - Tillatelse til tiltak - Nybygg bolig Ottes vei 11 Tiltakshaver: Mikkel Røsok og Edle Rennemo

Vi viser til søknad for ovennevnte tiltak mottatt 17.10.2016, og revidert dokumentasjon mottatt 17.12.2016. Saken var komplett til behandling 17.12.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 – maksimalt tillatt gesimshøyde.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1.

Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan er mottatt 17.10.2016.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse/ferdigattest:

- **200 mm stikkrenne skal være lagt under avkjørsel**

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om å oppføre enebolig i to etasjer på totalt 180,20 m^2 BRA og 135,20 m^2 BYA. Underetasje er på 106,50 m^2 og 1. etasje er på 73,70 m^2 BRA. Garasje omfattes ikke av søknaden, men mulig plassering er vist. Garasje på 36 m^2 er beregnet sammen med enebolig opp mot maksimalt tillatt byggeareal iht. plan.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4 vedrørende maksimalt tillatt gesimshøyde.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl., vedtatt 18.01.2005, plannummer 90C. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Naturmangfoldloven
Det er foretatt en sjekk av tomten i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 -12. I henhold til karttema for naturbasen er det ikke registrert funn som har betydning for naturmangfoldet.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Rådmannens vurdering
Boligen er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter mot gbnr. 40/522. Skriftlig samtykke er innhentet for plassering 3 meter fra nabogrense. Det er mer enn 8 meter mellom eiendommenes boliger.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsenes § 3.5 vedrørende takvinkel dersom det dømmes nødvendig. Rådmannen mener det ikke er nødvendig. Bestemmelsen sier «Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.» Det er ikke spesifisert at tak skal ha saltaksform og omsøkt tiltak med flatt tak er dermed i tråd med bestemmelsen da et flatt tak naturligvis ikke er større enn 40 grader.

Dispensasjonsvurdering
Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med reguleringsplanen, og en tillatelse forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:
«Omsøkt bolig har en gesimshøyde på maks 6,6m, en overskridelse på 0,6m. Dette er målt på boligens høyeste punkt. Boligen er prosjektert med en trapping med adskilte bygningskropper med forskjellige høyder som er tilpasset tomtens skrå utforming. Boligens hovedfasader har gesimshøyde innenfor bestemmelsene på henholdsvis 4,2m på tomtens nedside og 3,4m på tomtens overside, godt innenfor hva bestemmelsene åpner for. I boligens fasade nord-øst er tomtens helling noe slakere og gesimshøyden vil derfor i deler av bygget overskride bestemmelsene med 0,6m. Det samme vil gjelde i fasade sør-vest, men i noe mindre grad.

Vi mener overskridelsen er av beskjeden karakter og i tråd med hva som er blitt godkjent i nærområdet til planlagt bebyggelse.

Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut i fra en volumbetraktning

er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser. Ved en gesimshøyde innenfor bestemmelsene og en takvinkel på 40 grader ville boligens volum og høyde blitt vesentlig større enn omsøkt. Ved en slik løsning ville boligens totalhøyde (mønehøyde) blitt godt over 3 meter høyere enn omsøkt bolig. Se vedlagt skisse som viser dette.

Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Dette vil gi en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter. Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.»

Hensynene bak reguleringsplanbestemmelsenes § 3.4
Høydebestemmelsene skal ivareta hensynet til bygde omgivelser, slik at bebyggelsen innenfor et bestemt område gjennomføres innenfor visse rammer. Dette skaper helhetlig bygningsmasse. Videre skal høydebestemmelsene ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Tiltaket kunne blitt omsøkt med saltak som er i tråd med reguleringsplanens høyde- og takvinkelbestemmelser. Et slikt saltakshus ville gitt vesentlig verre sol-, lys- og utsiktsforhold på naboeiendommer enn det omsøkte tiltak gir. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Rådmannen er enig i søkers begrunnelse. Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene. Omfanget gesimshøyden overskrides med er såpass lite at det ikke utgjør stor forskjell. Med bakgrunn i dette mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **16/8498**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon	2 M	Kr 4 120,00
§ 3.3.1, nybygg bolig 101 – 200 m^2	14 M	Kr 28 840,00
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	2 M	Kr 4 120,00
Totalt gebyr å betale	**18 M**	**Kr 37 080,00**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Martin Konieczny
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS, Semsveien 155, 1384 ASKER

Kopi:
Mikkel Aspaas Røsok, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA
Edle Margrethe Riskild Rennemo, Margretes Vei 12, 1397 NESØYA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S17/14632	GBNR 40/506 L86040/17	26.09.17

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/14632

Delegasjonssak: 17/1545

40/506 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse til nybygg enebolig og garasje
Margretes vei 7 B Tiltakshaver: Nina og Bjørn Vidar Smette-Øvergaard

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse for overnevnte tiltak mottatt 4.7.2017. Saken var ikke komplet ved førstegang innsendelse, og gjøres dermed om til rammetillatelse.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 3.1 ang. utnyttelse fra maks. tillatt 16% til 16,5%.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven § 28-7. Det skal vises utearealer for både bolig og sekundærbolig. Manøvreringsareal skal vises på kartet.**
2. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
3. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
4. **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
5. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan.**
6. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan.**

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om oppføring av enebolig med dobbel garasje. Boligen har flatt tak som er i henhold til bestemmelsene. Det opplyses at BYA er på 160,1m2, tomta er på 969,2m2, og utnyttelsen opplyses til å være 16,6%. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av BYA med 0,5%.
I henhold til søknaden består boligen av 1 boenhet.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag.

BYA	160,1 m2
BRA 1. etasje	112,7 m2
BRA 2. etasje	136,3 m2
BRA garasje	46,3 m2
BRA samlet	303,5 m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader. Det foreligger avstandserklæring fra nærmeste nabo på gbnr 40/1881 om at boligen med garasje kan plasseres 1m fra eiendomsgrense.

Uttalelse fra kommunalteknisk avdeling
Privat veianlegg:
Det må legges 200 mm stikkrenne under avkjørsel.

Renovasjon:
- Alle oppsamlingsenheter må plasseres lett tilgjengelig på et plant o fast underlag på bakkenivå.
- Renovasjonsbil skal ha kjørbar vei, privat eller offentlig med snumulighet.
- Bærende konstruksjoner må være dimensjonert for 11,5 tonns akseltrykk, dersom det er nødvendig å kjøre renovasjonsbil på den.
- Atkomstvei skal gi problemfri av oppsamlingsenhetene og være fri for trapper og andre hindringer. Helning skal ikke overstige 1:12. Eventuelle terskler som må forseres, skal være utstyrt med faste kjøreramper med maksimal helning 1:4.
- Beholdere på 2 hjul har maks standard henteavstand på 10 m fra kjørbar vei (inntil 30 m mot et ekstragebyr).

- Beholdere på 4 hjul skal stå nærmest mulig og maks 5 m fra kjørbar vei.
- Beholdere skal stå min 1 m innenfor egen eiendom eller min 1 m fra regulert veigrunn. Frisikt i utkjørsel må ivaretas.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser §3.1 angående høyere utnyttelse og en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

> *«Overskridelsen begrunnes med at den er forholdsvis beskjeden og fordi det ønskes å bygge hus uten loftsetasje. Ved at bygningen blir lavere enn bestemmelsen tillater så blir BYA noe større for å få bruksarealet det er behov for. I og med at garasjen i sin helhet blir liggende under bakken så er bare den delen som har bolig over medregnet i BYA. Grunnen til at det ønskes en bolig med flatt tak er bl.a for å unngå at den skal bli for høy i forhold til at den er plassert på toppen av tomten. Vi håper derfor at ingen skal ha noen innsigelser på den forholdsvis beskjedne overskridelsen av BYA på 0,62%.*
> *Etter vår vurdering så er fordelen av å gi dispensasjon større enn ulempene, og det vil neppe få noen videre konsekvenser i forhold til gjeldende reguleringsplan.»*

Hensynene bak utnyttelsesgraden
Hensynet bak krav til utnyttelse er å begrense en bygnings ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Rådmannen slutter seg til ansvarlig søkerens begrunnelse. Overskridelsen er liten, området beholder fortsatt åpenhet mellom bygningene, boligen er lav og ligger godt tilpasset i terrenget. Vi mener at hensynene bak bestemmelsene ikke settes til side i så stor grad at tiltaket må avslås.
Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/14632. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*

§ 2.4.2 - Dispensasjon	2	4300,00
§ 3.3.1 - Nybygg bolig 201-400 m^2	0,7x20M	30100,00
§ 3.3.1 - Nybygg garasje 16-50 m^2	0,7x4M	6020,00
Totalt gebyr å betale	**18,8**	40420,00

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
BITS ARKITEKT OG INGENIØR AS, Andebuveien 3, 3170 SEM
Kopi:
Nina Smette-Øvergaard, Ottes vei 22, 1397 NESØYA
Bjørn Vidar Smette-Øvergaard, Ottes vei 22, 1397 NESØYA

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PFLINGTO S21/4292	GBNR 40/162 L22657/22	10.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4292

Delegasjonssak: 22/1595

40/162 Godkjent dispensasjon - Vedtak om endring av rammetillatelse - Utvidelse av takterrasse og adkomst til takterrasse
Østre vei 32 B Tiltakshaver: Frode Granlund

Vi viser til søknad om endring av rammetillatelse mottatt 06.07.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes omsøkte dispensasjon fra reguleringsplan for Østre vei og Storengveien (planid 022090C) § 3.1 for 29,6 m2 overskridelse av maksimalt tillatt BYA = 340 m2. Ny BYA = 369,6.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om endring av gitt rammetillatelse. Rammetillatelse er gitt 31.03.2022, med saksnummer S21/4292, for følgende tiltak:

- Svømmebasseng mot øst
- Ny støttemur under bassengområdet
- Forlengelse av eksisterende støttemur mot nord
- Nytt teknisk rom under bakken

Det ble innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense og krav til maksimal utnyttelsesgrad.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Følgende tiltak ble nabovarslet, men ble ikke omsøkt i rammesøknaden, og omfattes således av foreliggende søknad om endring:

- Ny takterrasse mot nord
- Trappeadkomst til ny takterrasse
- Trapp mellom ny og eksisterende takterrasse

Tiltakene som omsøkes i endringssøknaden innebærer en mindre utvidelse (16,4 m2) av takterrassen på øverste plan. Denne utvidelsen, i tillegg til trappen ned fra takplan til Plan 2 binder takplanet sammen med ny takterrasse på plan 2. Takterrassen på plan 2 omsøkes som et nytt tiltak i endringssøknaden og vil utgjøre 110,8 m2. Fra ny takterrasse på plan 2 søkes det om å oppføre en vindeltrapp på byggets østre fasade. Denne vindeltrappen vil gjøre takterrassene tilgjengelig fra utsiden. Ny vindeltrapp vil være et tilbygg på 7,4 m2.

Tiltak godkjent i rammetillatelse 31.03.2022 medfører at godkjent BYA på eiendommen i dag er 362,2 m2, tilsvarende 13,9 %. Etter tiltak som omsøkes i endringssøknaden vil BYA være 369,6 m2, tilsvarende 14,2 %. Det er kun etablering av adkomsttrapp fra terreng til ny del av takterrassen som medfører økning i bebygd areal. Økningen utgjør 7,4 m2. Tiltaket er således avhengig av dispensasjon.

Arealgrunnlag
Det vises til arealberegning i rammetillatelsen. Endring medfører følgende arealgrunnlag:

Nytt BYA i endringssøknad (trapp)	7,4 m2
BRA 1. etasje	Ingen endring
BRA 2. etasje	Ingen endring

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er innkommet en nabomerknad fra Erling Sommerfeldt, hjemmelshaver til eiendom med adresse Østre vei 30 (gnr. 40 bnr. 354) og Østre vei 28 (gnr. 40 bnr. 356).

Nabomerknaden omhandler i hovedsak takterrasse mot nord, materialvalg for nye tiltak og støttemur. Merknad av betydning for endringssøknaden gjengis:

- Det er ikke vist tilstrekkelig godt nok i snitt eller plan/situasjonskart hva takterrasse innebærer.
- Fasadetegningene mangler materialhenvisninger til løsninger.
- Glassrekkverk vil endre byggets fjernvirkning.
- Det vil også tilsi en økt byggehøyde, selv om dette ikke gjelder maks høyde på huset.
- Foreslått tiltak er i strid med anbefalinger/mål s. 41 veileder i bokvalitet.
- Rekkverk på takterrasse bør trekkes godt tilbake fra fasadeliv.
- Videre må foreslått tiltak vurderes mht regelverk om takterrasse der fasadevegg er over 5 meter over terreng. Rekkverk må i så fall

tilpasses i forhold til plassering og areal begrenses til å være innenfor 30m2.
- Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger: Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

Ansvarlig søkers kommentarer til mottatt nabomerknad:

> *«Tiltaket som omsøkes er utformet i tråd med materialbruk og stiluttrykk som eksisterende bolig. Tiltaket vil derfor fremstå som en integrert del av eksisterende bebyggelse, og ikke være et fremmedelement. Boligen har i dag takterrasse på øverste plan. Denne utvides noe, slik at den kobles sammen med ny takterrasse på midtre plan. Den nye takterrassen etableres mot nord. Da takterrassen på øverste plan kun er en mindre utvidelse av eksisterende takterrasse, legger vi til grunn at den ikke vil medføre større ulemper for nabo enn dagens situasjon.*
>
> *Ny takterrasse på midtre plan vil være en mer hensiktsmessig utnyttelse av takkonstruksjonen og binde utearealet til eiendommen sammen. Dette vil bidra til at det er mulig å komme seg til takterrassene fra utsiden, slik at de kan benyttes mer hensiktsmessig og tilføre gode kvaliteter på uteoppholdsarealet. Eiendommen har utfordrende topografi, og det er derfor nødvendig å benytte eksisterende bygningsmasse på best mulig måte for å optimalisere arealbruken og sikre et uteoppholdsareal med en utforming som ivaretar variasjon i bruk og hensiktsmessig arealdisponering.»*

Kommunedirektørens vurdering
Kommunen har vurdert de omsøkte endringer og kommet til at tiltaket i hovedsak samsvarer med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av loven. Endringen medfører en liten økning av BYA. Søknad om dispensasjon er vurdert særskilt nedenfor.

Nabo og hjemmelshaver til eiendom med adresse Østre vei 30 (gnr. 40 bnr. 354) og Østre vei 28 (gnr. 40 bnr. 356), har anført at søknaden ikke i tilstrekkelig grad viser hva takterrassen innebærer. Kommunen har vurdert de innsendte opplysninger, og kan etter dette ikke se at opplysningene er mangelfulle, herunder i strid med byggesaksforskriften. Etter kommunens mening gir opplysningene et klart og utvetydig bilde på hva tiltaket innebærer – også takterrassen. Når det gjelder anførsler om materialbruk vises det til ansvarlig søkers kommentar til dette.

Videre er det bemerket at tiltaket medfører økt byggehøyde. Som nabo korrekt presiserer påvirker ikke tiltaket den maksimale høyden. Kommunen anser derfor merknaden besvart.

Til sist er det anført at tiltaket er i strid med bestemmelser om takterrasse i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om størrelsesmessige begrensninger av takterrasser innenfor kategori B og C. Eiendommen er imidlertid ikke innenfor kategoriene og bestemmelsene, og vil derfor ikke gjøre seg gjeldende her. Utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er

nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. Det foreligger ikke tilstrekkelig hjemmel i nærværende sak til å begrense utnyttelse av takterrasser.

Kommunen finner grunn til å bemerke at åpent transparent (spiler, glass e.l.) rekkverk ikke får konsekvenser for fastsettelsen av gesimshøyden. Dette forutsetter imidlertid at rekkverket ikke monteres i flukt med fasadelivet eller ligger på utsiden av fasadelivet. Det vil si at rekkverket må være tilbaketrukket på gesimsens takside.

Kommunen mener tiltaket er prosjektert slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og videre at tiltaket er fremstår slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunen finner også grunn til å presisere at det har vært reist spørsmål om hvorvidt saken *må* oversendes overordnet myndighet for uttalelse eller ikke. Søker har anført følgende:

> «Det er i kommunens tilbakemelding redegjort for at tiltaket befinner seg i 100-metersbeltet med et generelt byggeforbud. Som påpekt i rammesøknaden gjelder pbl. § 1-8 i de tilfeller der det ikke er fastsatt egne byggegrenser mot sjø i vedtatt plan. I det omsøkte tilfellet er det fastsatt egne byggegrenser mot sjø og som gjelder foran de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Da det er fastsatt egne byggegrenser mot sjø i plan har det gjennomgått en politisk prosess der berørte myndigheter er hørt. Vi vurderer derfor at det ikke bør være nødvendig å innhente ytterligere uttalelser, da det ikke søkes om dispensasjon fra krav til avstand til sjø.»

Kommunen slutter seg til søkers vurdering. Da tiltaket oppføres i 100-metersbeltet settes Statsforvalteren i Oslo og Viken, og Viken fylkeskommune for ordens skyld som kopimottaker av dette vedtaket.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. I annet ledd fremgår følgende:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen fastsetter to vilkår. Dersom begge er oppfylt kan kommunen vurdere å dispensere fra plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av loven.

<u>Søkers anførsler</u>
Søker har anført at det er grunnlag for dispensasjon i nærværende sak. Fra søknaden hitsettes:

«Tiltakseiendommen utgjør 2.836 m2, men 230 m2 er regulert til veiareal. Netto tomteareal utgjør derfor 2.606 m2. En utnyttelsesgrad på 16 % tilser 417 m2, slik at begrensningen på maks. 340 m2 i bestemmelsen gjør seg gjeldende.

Tiltak godkjent i rammetillatelse 31.03.2022 medfører at godkjent BYA på eiendommen i dag er 362,2 m2, tilsvarende 13,9 %. Etter tiltak som omsøkes i endringssøknaden vil BYA være 369,6 m2, tilsvarende 14,2 %. Det er kun etablering av adkomsttrapp fra terreng til ny del av takterrassen som medfører økning i bebygd areal. Økningen utgjør 7,4 m2.

Det søkes derfor om dispensasjon for BYA = 369,6 m2.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal, nok lys og luft rundt bebyggelsen, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Omsøkt tiltak vil være innenfor reguleringsplanens krav til maksimalt 16 % bebygd areal. I tillegg gjelder en generell begrensning på 340 m2 bebygd areal, uansett størrelse på eiendommen. Eiendommens nettoareal er på 2.606 m2. Størrelsen på eiendommen medfører at en overskridelse som omsøkt ikke vil fremstå som en uforholdsmessig fortetting i området. Omsøkte tiltak vil tilrettelegge for en mer hensiktsmessig bruk av eiendommens uteareal og sikre gode kvaliteter for variert rekreasjon. Tiltakene vil fremstå som en utvidelse av dagens bebyggelse, og medfører ikke at andre deler av tomten blir bebygget. Konstruksjonen vil også fremstå som åpen, da det er en vindeltrapp som medfører økningen i bebygd areal. Således vil tiltakene ikke medføre reduksjon i luft og lys rundt bebyggelsen, men en naturlig utvidelse og forlengelse av eksisterende bebyggelse og økt brukbarhet.

Da tiltaket er i tråd med reguleringsplanens maksimale %-BYA, og kun er mindre utvidelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse for bedre tilrettelegging av uteoppholdsarealet, vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra er ivaretatt. Intensjonen i bestemmelsen om å begrense fortetting er ivaretatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming. Dette vil dermed tale for en innvilgning av dispensasjon. Tiltaket utformes i tråd med eksiterende arkitektonisk utforming og stilart og fremstå som en integrert del av den estetiske utformingen.

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra er derfor ikke vesentlig tilsidesatt og det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Det må da vurderes om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelen ved omsøkt dispensasjon fra BYA-begrensningen i reguleringsplanen er å tilrettelegge for en mer hensiktsmessig og attraktiv utnytelse av uteoppholdsarealet på eiendommen.

Det er ønskelig å utvide dagens takterrasse og etablere ny adkomst for å sikre gode kvaliteter og rekreasjon for eiendommen. Selv om tiltaket innebærer en utvidelse av bebygd areal, vil tiltaket allikevel medføre at tomten ikke fremstår som ytterligere fortettet sett i forhold til dagens situasjon, da det kun er en åpen trappekonstruksjon som vil medføre en økning i bebygd areal.

Sett ut fra eksisterende bebyggelse og tomteforhold, er omsøkt plassering den eneste mulige plasseringen av takterrasse på eiendommen og eksisterende bebyggelsesstruktur vil i stor grad bli ivaretatt. Ny trappeadkomst vil tilgjengeliggjøre takterrassens bruk til begge boenhetene på eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre sjenanse for naboer. Fjernvirkningen vil heller ikke endres i stor grad, da den eneste endringen i fotavtrykket er skjermet fra naboer og kun er en åpen konstruksjon. Ulempene ved tiltaket er at det er i strid med bestemmelsen om maksimalt bebygd areal og en dispensasjon kan skape presedens. Allikevel vurderer vi at de konkrete forholdene på eiendommen medfører at presedensvirkningen er begrenset. Det er gitt liknende dispensasjoner i området, som også taler for at dispensasjon bør gis. Overskridelsen er ikke vesentlig og vil ikke medføre en stor endring fra dagens situasjon.

Vi vurderer derfor at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene for å innvilge dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2, fra reguleringsplanens § 3.1 om maksimalt bebygd areal er derfor oppfylt.»

Kommunens vurdering

Kommunen har vurdert om hensynene bak reguleringsplanen § 3.1, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. PBL § 19-2.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad regulerer bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal, nok lys og luft rundt bebyggelsen, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Slik kommunen ser det er det i liten grad snakk om tilsidesettelse av ovennevnte hensyn. Dette skyldes blant annet at eiendommen er relativt stor. Grunnet størrelsen er det spesialbestemmelsen som kommer til anvendelse (340 m2). Overskridelsen er således liten, og i tillegg forsøkt redusert etter anmodning fra kommunen. Det er etter kommunens mening tilstrebet under prosjekteringen å hensynta ovennevnte interesser, og søker har kommet kommunen i møte. Omsøkte tiltak kan hevdes å ivareta blant annet hensyn til tilstrekkelig uteoppholdsareal, da økningen i BYA knytter seg til trapper som knytter arealer sammen. Endringene medfører minimal påvirkning på lys og luftighet. For øvrig vises til søkers argumentasjon som legges til grunn.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. helse, miljø, samfunn, sikkerhet, tilgjengelighet eller estetisk utforming.

Det kan etter kommunens mening ikke bli snakk om en vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens bakenforliggende hensyn slik tiltaket er omsøkt. Det første vilkåret for dispensasjon anses oppfylt.

Kommunen har deretter vurdert om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. PBL § 19-2.

Etter kommunens mening er det ikke tale om nevneverdige ulemper, utover det at tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Den generelle oppfatning er at tiltak bør forholde seg til gjeldende bestemmelser, men i dispensasjonsadgangen ligger en aksept om at visse tiltak bør kunne unntas. Kommunen mener dette tilfellet er et eksempel på det, og tillegger uthulingsargumentet lite vekt. Det er vanskelig å se at trappene berører omkringliggende eiendommer på en slik måte som kan gjøres gjeldende i dispensasjonsvurderingen.

Spørsmålet blir etter dette om det foreligger tungtveiende objektive fordeler ved å dispensere i denne saken. Til tross for den høye terskelen, mener kommunen at slike fordeler gjør seg gjeldende. Kommunen finner grunn til å poengtere at det ikke er selve takterrassen som gjør endringen avhengig av dispensasjon. Det stridige forholdet, selve utvidelsen av BYA ved etablering av nye trapper, kan dermed hevdes å inneha svært få negative konsekvenser. Trappene bidrar positivt med tanke på økt sikkerhet ved brann, herunder anses det som en klar fordel at man lett kan komme seg ned fra de øverste etasjer og takterrassen via de utvendige trappene. Den minimale økningen i BYA innebærer også en klar forbedring av uteoppholdsarealene. Takarealet gjøres tilgjengelig og bøter på den krevende topografien som foreligger på eiendommen.

Kommunen mener etter dette at fordelene klart er større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Kommunen har kommet til at vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad er oppfylt. Det er derfor anledning til å dispensere, og kommunen finner grunn til å benytte adgangen i dette tilfellet.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4292 Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyr.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann for
Helena Langeland

Peder Furu Flingtorp

Avdelingsleder Byggesak Nord Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Norconsult AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Kopi:
Frode Granlund, Østre vei 32 B, 1397 NESØYA
Erling Sommerfeldt, Østre vei 30, 1397 NESØYA
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS

Asker kommune

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S15/9858	GBNR 40/1855 L89318/19	09.10.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/9858

Delegasjonssak: 19/1611

40/1855 Dispensasjon og godkjenning av utførte tiltak- Nybygg enebolig
Margretes vei 11 B Tiltakshaver: Vladimir og Katerina Kalajdjievski

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 18.12.2018, og revidert dokumentasjon mottatt 28.06.2019. Det vises også til fylkesmannens uttalelse datert 28.01.19.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra:
- **Regulert byggegrense mot veg og annen bebyggelse.**
- **§ 3.4 i Reg.plan 90c vedr tillatt gesimshøyde.**
- **§12.3 i Reg.plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon.**

Ansvarsrett som selvbygger godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 23-1

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om godkjenning av byggetiltak utført uten tillatelse fra kommunen. Søker har bygget støttemur i avkjørselen og andre konstruksjoner mot vest og øst. Støttemurer med rekkverk i avkjørselen har en høyde på inntil henholdsvis 3 m og 2,4 m. Det er plassert ca. 5 meter utenfor regulert byggegrense mot Margrets vei. Tiltakshaver mener at de støttemurene er nødvendige fordi garasjen er plassert i underetasjen. Avkjørselen er ellers sikret mot fall.

Det gjelder også utvendige trappekonstruksjoner for adgang til uteoppholdsareal og en gangbane over bakken ved siden av avkjørsel mot terrassen. Tegninger viser at krav om universell utforming er ivaretatt for uteareal.

Grunneier på gbnr. 40/532 har gitt samtykkeerklæring til søker for å kunne plassere plantekasser og støttemur i nabogrensen mot øst. Støttemuren er sammenbygd met terrassen, og har en høyde på 42 cm etter gjennomsnittlig terreng. Plantekasser er sammenbygd med terrassen og gangbanen og har et areal på ca 23 m2. Denne konstruksjonen er i konflikt med regulert byggegrense mot veien men vil ikke berøre avkjørselen.

Søknaden om ettergodkjenning gjelder også endring av terreng mot nordvest. Søker vil utnytte en del av bevaringsområdet som uteoppholdsareal. Det er allerede utført en større fylling av terrenget i dette området. Området, som har et areal på ca 400 m2, skal i utgangspunktet ikke endres uten tillatelse fra kommunen, jf Reg.plan 90c.

Grunneiere skal i utgangspunktet respektere bevaringsområder for landskap og vegetasjon som vist på reguleringskartet. Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget inntil ca 3 m fra opprinnelig terrengnivå. Endringen er vist på snitt mottatt 28.12.2018.
Tiltakshaver har også endret terrenget ved gavlfasaden mot nord. Det er montert tre vinduer i u.etg mot nord og en lysgrav mot vest. Terrenget er senket ca 1 m som vist på snittegningen for å kunne få lys i kjelleren. Den endringen vil også berøre tillatt gesimshøyde, og utløser dermed krav om dispensasjon fra §3-4 i reguleringsbestemmelsene.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og uttaler:
«Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.»

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader utover samtykke fra nærmeste nabo, jfr under.

Erklæring
Amin Parsa og Kine B. Dielia Ditlevsen er eiere av eiendommen Gbnr 40/532 og Stein Olaf Michelsen er eier av eiendommen Gbnr. 40/424. Disse har gitt samtykkeerklæringer til at ovennevnte tiltak kan utføres som vist på situasjonskartet og tegninger.

Rådmannens vurdering
Ovennevnte tiltak ble utført i strid med bestemmelser og reg.plan. Utførte tiltak er etter gjeldende plan- og bygningslov søknadspliktig tiltak etter § 20-2. Søknaden om godkjenning av det utførte arbeid er ikke innsendt som følge av nabokonflikt i området.
Godkjenning av utførte og omsøkte tiltak betinger dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, tillatt gesimshøyde og bevaringsområde for landskap og vegetasjon. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Kommunen presiserte i tilsynsrapporten at det er foretatt terrengendringer rundt huset. Det gjelder gavlvegg mot nord, samt at terrenget inntil kjellervindu er gravet ut. Imidlertid er det i tilsynsrapporten datert 02.02.2017 identifisert at grop foran vindu til underetasje (på hjørnet) er usikret.

- Kommunen krevde at avkjørselsplan må oppfylle kravet vist i VEI-OG GATENORMAL for Asker kommune. Beliggenheten av boligen måtte omprosjekteres, kotehøyden endres fra cote 15,1 til cote 15,65 for gulv i 1. etasje for å kunne tilfredsstille stigningsforholdskrav av avkjørsel da garasjen ble bygget i kjelleren. Endringen av terrenget er nødvendig for å kunne plassere huset som vist på reguleringskartet og fylling/planering av terrenget er tilpasset naboeiendommene.

- Boligen er innenfor tillatt gesimshøyde 3,5 m unntatt for nordfasaden og for en del av fasaden mot vest pga endring av terreng og lysgraver. Godkjente koter for mønehøyden og gesimshøyden er ikke endret da er fremdeles innenfor reguleringsbestemmelsene og man ikke kan se at tiltaket skal hindre for lys- eller solforhold for omkringliggende tomter.

- Ingen naboer er berørt av terrengendringen. Utsikten vil ikke hindres mer enn i dag og solforholdene vil ikke bli skadelidende. Terrenget bak huset får en visuelt mindre dominerende virkning og terrenget får en lite dominerende form som passer inn mot landskapsformen på stedet. Terrenget er endret mot nord slik at det går i ett rundt denne delen av huset. Avstand mellom lysgravene er kort og derfor er det den beste løsningen at terrenget følger nivået på lysgravene rundt den delen av huset.

- Tomtens høydeforskjell er på ca. 4 m fra høyeste punkt på kolle og frem til tomtegrense mot syd og vest – dette tilsier at det er en hellende tomt. Siden høydeforskjellen for eksisterende terreng skrånet kraftig er terrenget senket akkurat på den delen av tomten (bak huset). Terrenget er tilpasset nabotomten slik at den plasseres godt i terrenget og med dette opprettholdes åpenhet i denne delen av området.

- Terrenget er tilpasset med naboeiendommen GBNR 40/532 bak huset slik at det ser naturlig ut og uten å fylle opp eller planere mer enn nødvendig. Terrenget mot øst, vest og syd er tilpasset slik at gesimshøyden blir innenfor kravet.

- Terrenget mot nordvest (bevaringsområde) er nå bedre tilpasset til omgivelsen, og sikkerheten er økt siden skråninger på den delen av tomten er planert og tilpasset område. De mener også at fuktigheten pga vanndammer på den delen av tomten er delvis eliminert. Det var uheldig både til lokalklima, sikkerhet for barn, insektplager og planter.

- Det er verdt å nevne at regulert gangvei (Gs) er plasser i midten av vernesonen som er knyttet til den nye veien (Sigridsvei) og som anlegges på baksiden av tomten. Gangveien er vist på situasjonskartet, og for at den skal kunne etableres må vegetasjon fjernes og terrenget endres pga bratt skråning på noen deler av veien. Det er umulig å bygge gangvei på dette området uten terrengendring og fjerning av vegetasjon.

- Det er ingen fare for vanninnsig av terrengendringer på nabotomter siden bekken ligger langs fyllingsfoten. Bekkefaret er stort nok i volum for å motta store mengder av vann i forhold til ekstremvær.

- Oppfyllingen vil ikke forhindre framtidig vegetasjon som kan vokse fritt på tomten. Flere trær er plantet over oppfyllingen og som vokser fritt på tomten. Nå kan den delen av tomten få bedre kvaliteter både med fremtidig vegetasjon og bevaring. Det er planlagt å plante flere trær.

- Støttemurene er ikke synlige for naboene, og det et er nødvendig å ha begge støttemurene i anlagt lengde siden garasjen er plassert under huset i kjelleren. Det er nødvendig at støttemurene følger terrenget mot Margretes vei og ender ca 1m fra tomtegrense mot vei. Konstruksjonen har ingen ulemper for naboer eller allmennheten. Det skal øke sikkerheten, og det er logisk løsning når garasjen ligger så lavt i terrenget.

- Høydeforskjellen mellom parkeringsarealet og garasjen, samt trappekonstruksjon og gangbanen vil kreve støttemurer. Løsningen tilpasses terrengendring og avkjørsel og vil ikke skape sjenanse for nærmeste naboer. Murene vil ikke hindre sikt i frisiktsonen mot vei. Murene er ikke i konflikt med vann- og avløpsledninger. Begge støttemurene skal sikres med rekkverk (med glasspanel) mot fall.

- Anlegget vil sikre stabilitet i grunnen og i avkjørselen mot ras/utglidning og vil øke sikkerheten for garasjen siden den ligger lavt i terrenget. Støttemurene skal etterkomme reguleringsplanens intensjon om estetisk utforming og tilpasning til eksisterende terreng. Disse støttemurer gir bedre arealdisponering, sikrer bebyggelsesstrukturen i området samt areal for uteopphold.

- Hverken naboer eller kommunen er negativ berørt av tiltaket. De kan ikke se noen negative elementer ved denne utbygning. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom eiendommen bygges ut med gode løsninger hvor boligen er tilpasset terreng og nabotomter. Planens hensyn tilsidesettes ikke og konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet er ivaretatt. Fordelene ved å gi dispensasjon påstås være klart større enn ulempene, og at totalløsningen for natur, landskap og andre allmenne hensyn ikke bli vesentlig tilsidesatt, men kommer i pluss.

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Hensynet med en begrensning i gesimshøyde, er å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet

Hensynene bak bevaring av landskap og vegetasjon er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.

Disp. 01- Regulert byggegrense:

Tiltakshaver oppfatter det slik at Fylkesmannen i Oslo og Viken ikke vil motsette seg en dispensasjon fra byggegrense, samt hensynene bak den bestemmelsen vedrørende byggegrense mot veien og mot naboene ikke skal berøres. Vi mener at støttemurer med rekkverk, og anlegget mot veien, er nødvendige for prosjektet. Det dekker sikkerheten i avkjørselen, og området mot sør kan planeres for bedre utnyttelse. Det er også en HC-adkomst mot øst for å kunne oppfylle krav om universell utforming . Den delen av tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder utearealer og solforhold.

Etter en positiv uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og ovennevnte argumenter, ser vi at støttemurer og andre konstriksjoner kan plasseres utenfor byggegrense uten at dette vil skape sjenanse for Margretes vei eller berørte naboer. Nærmeste naboer er ikke mot at anlegget bygges utenfor byggegrense mot dem, samt de har gitt samtykkeerklæring for at fyllingsfoten kan berøres. Avkjørselsplan viser at den konstruksjonen utenfor byggegrense mot veien ikke vil berøre siktkrav for avkjørselen. Selv om garasjeporten har en avstand på ca. 9 m fra formålsgrensen, ser vi at manøvreringsareal/snuplass er noe trangt. Tiltakshaver mener at parkeringsplass mot vest kan benyttes som snuplass, samtidig er det ikke tillat å bruke regulert veiareal som egen snuplass.
Søker har ansvar for at anlegget utenfor regulert byggegrense mot veien ikke hindrer kommunen å utvikle område. Arealet er reservert/regulert for fremtidige prosjekter knyttet til Margretes vei.
Hensyn vedrørende trafikksikkerhet, veivedlikeholdet, driften av vei og arealbehov ved utbedring og miljøet langs veien blir minimal berørt. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 02- Gesimshøyde

Vi er enige med argumenter nevnt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket er godt tilpasset området og skaper ikke sjenanse for naboer – og som ikke har hatt kommentarerer.

Det nevnes i søknaden om dispensasjon at det er nødt å endre terrenget rundt huset mot nord og vest. Fasadetegninger viser at det er montert vinduer i kjelleren mot nord. tiltakshaver har allerede senket eksisterende terreng ca. 1 m, samt at fyllingsfoten blir berørt. Gavlfasaden bedres mht. estetikk og utforming, og kjelleren får lys og utsyn. Denne endringen av terreng kan utføres etter § 4-1 e7 i SAK 10.
Plan - og bygningsavdelingen kan ikke se at dette er i strid med reguleringsplanens intensjon med hensyn til tillatt gesimshøyde. Overskridelse av tillatt gesimshøyde er ikke avhengig av endring av huses beliggenhet, men kun fordi terrenget senkes og planeres. Godkjente kotehøyder vil ikke bli endret.

Huset vil ikke bli dominerende i området pga endringene, og det vil ikke ta lys eller utsikt fra noen av de omkringliggende eiendommene. Tiltakene er tilpasset nabobebyggelsene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Disp. 03- Bevaring av landskap og vegetasjon

Grunneiere har åpenbart ikke respektert § 12.3 i Reg. Plan 90c vedr bevaring av landskap og vegetasjon, som vist på reguleringskartet. Det er ikke tillat å utføre arbeider i dette området. Søker har utført store endringer på ca 400 m2 uten tillatelse fra kommunen. Vi mener likevel at eier viser til gode grunner for en dispensasjon fra ovennevnte krav.

Vi mener også oppfyllingen er relativt godt tilpasset området og ikke gir sjenanse for naboer. Terrengendringer i bevaringsområdet vil ikke skape fare for bekken og naboeiendommene langt fyllingsfoten. Bekkens kapasitet er ikke minket.

Søker mener at oppfyllingen ikke vil forhindre framtidig vegetasjon på tomten, og tidligere trær og vegetasjon kan og vil tilbakeføres. Bevaringsområdet kan opprettholde kvaliteter med fremtidig vegetasjon. Det er planlagt å plante enda flere trær.

Søker har fjernet eksiterende trær for å kunne heve terrenget ca. 3 meter fra opprinnelig terrengnivå. Det er ca. 4 m høydeforskjell fra høyeste punkt mot huset og frem til tomtegrense mot nordvest. Dette tilsier at det er en hellende tomt. Eksisterende terreng skrånet kraftig mot regulert GS, og det burde derfor endres/planeres inntil nabogrensene for å kunne tilpasses eksiterende terreng mot huset og mot naboene. Denne endringen vil skape et godt uteoppholdsareal. Vi ser at terrenget er tilpasset nabotomten og at åpenhet opprettholdes.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Rådmannen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1, i den grad en sluttrapport ville vært krevd i hht samme forskrift.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/9858. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr (1M=kr 2 700)

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 1.8 - Oppfølging av ulovligheter, 3 timer	Kr 1200 pr time	3600,-
§ 2.4.2 – Dispensasjon, 3 stk	2M pr dispens.	16200,-
§ 3.3.1 – Søknadspliktig terrengendring	2M	5400,-
§ 3.3.5 – Støttemurer og div. konstruksjoner (2M+5M), reduseres pga rimelighet til 4M	4M	10800,-
§ 3.4.4 – Selvbygger	1M	2700,-
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	2M	5400,-
Totalt gebyr å betale		**Kr 44 100,-**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

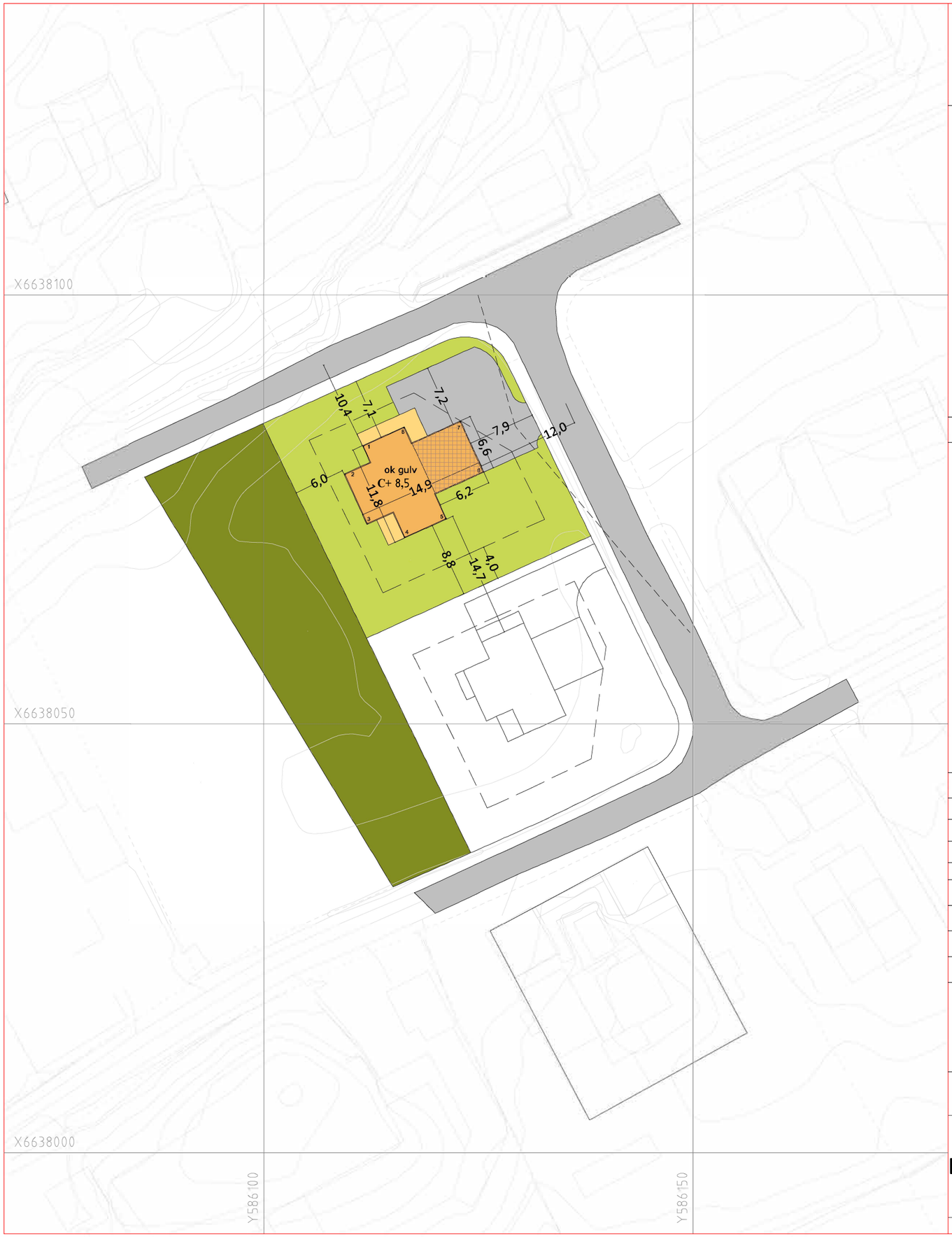
Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Siv.ark

Wahid Cherif
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vladimir Kalajdjievski, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA
Katerina Ristikj, Margretes vei 11 B, 1397 NESØYA



SITUASJONSPLAN

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	001

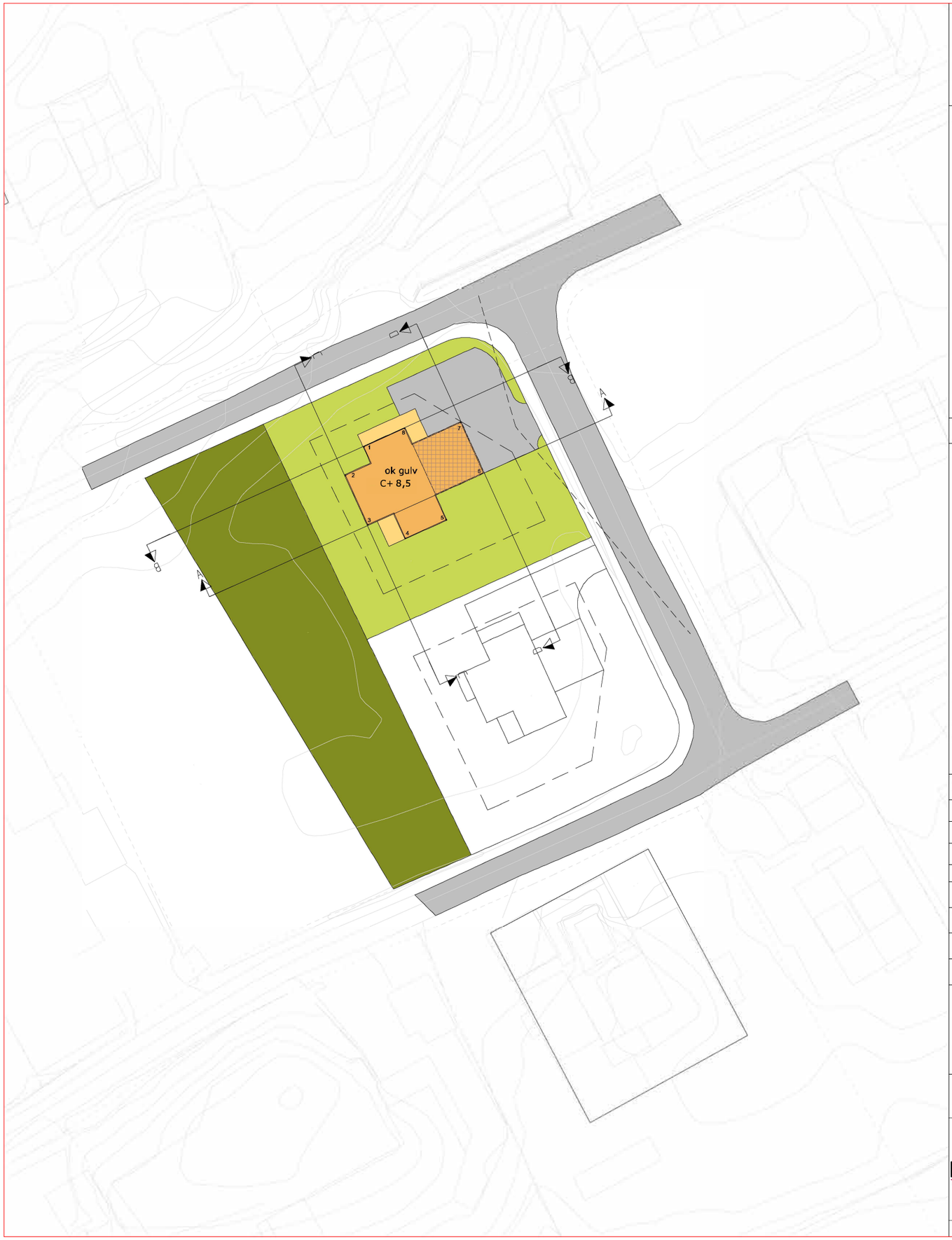
Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS

Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.



SNITTLINJER

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	002

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS

Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

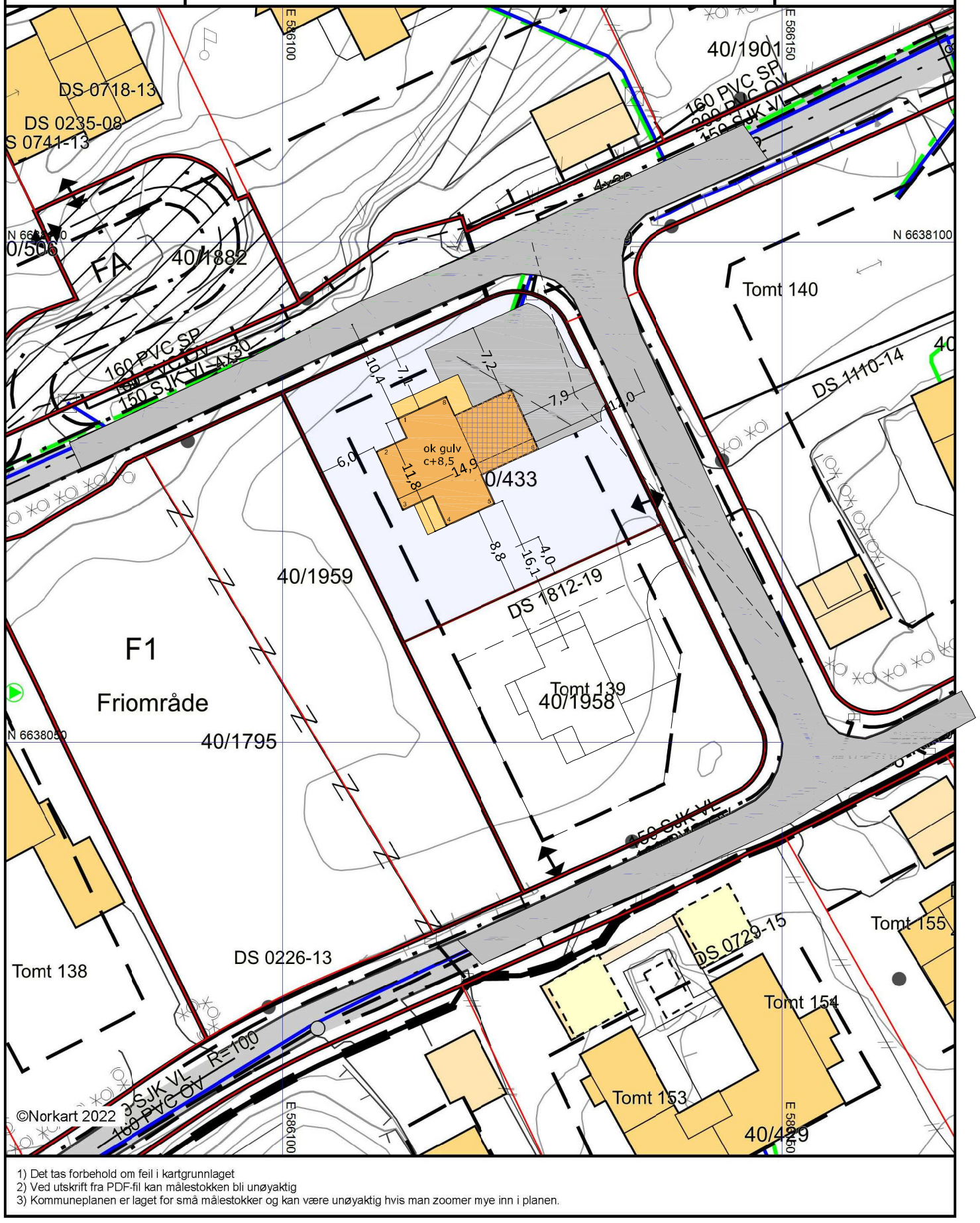
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 40/433
Adresse: Margretes vei 6
Dato: 11.04.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

SITUASJONSKART
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

N

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	005

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

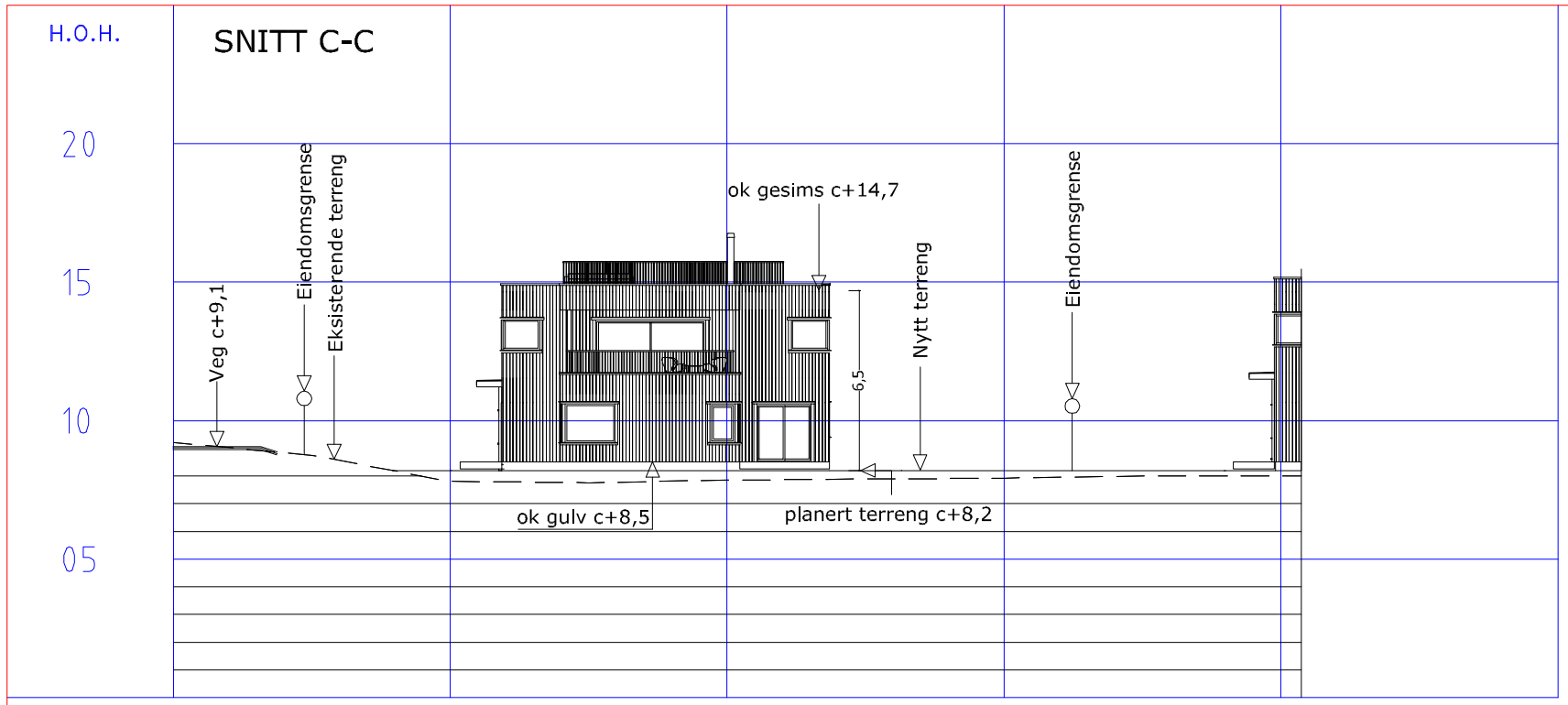
Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

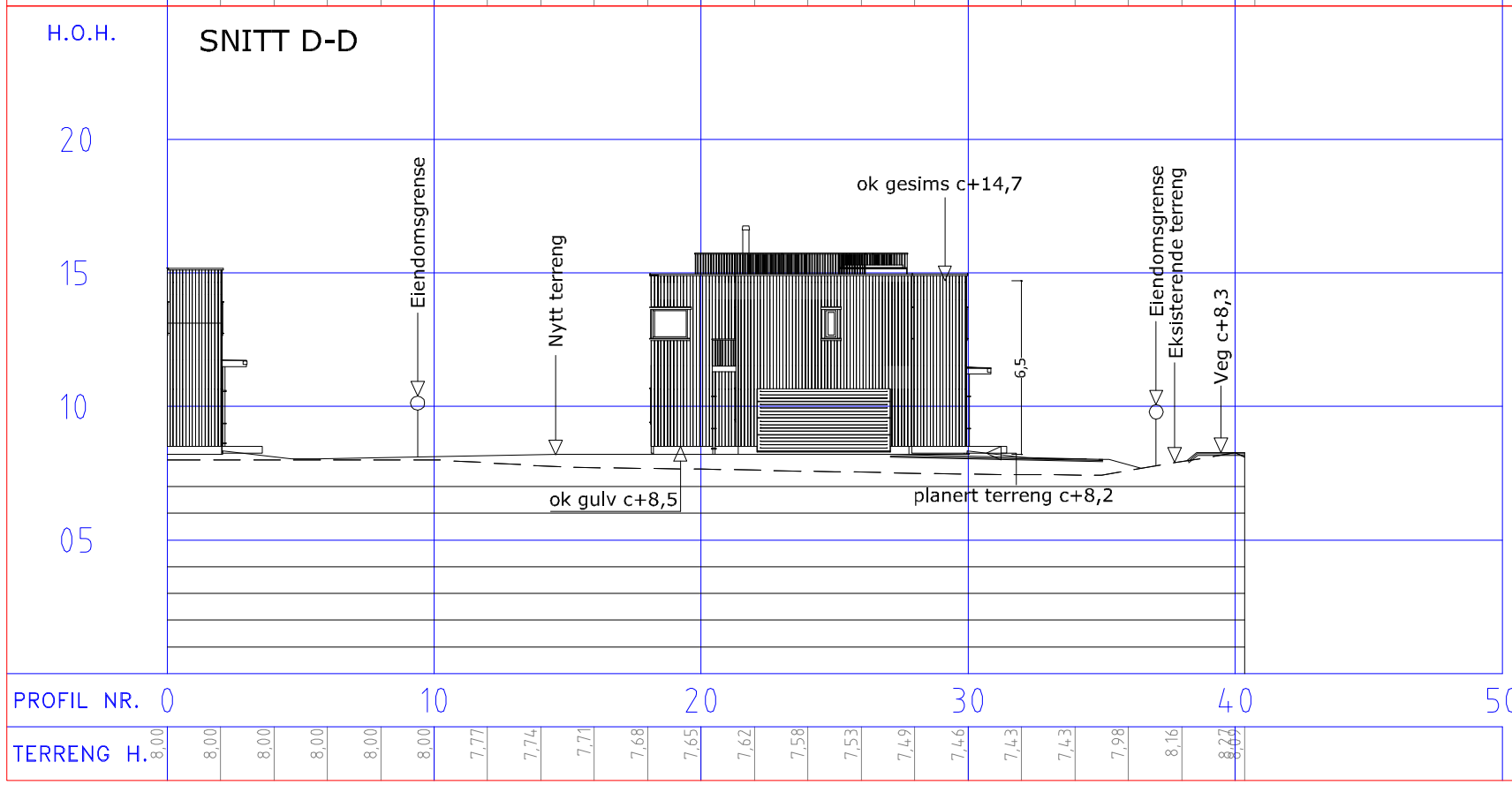
NORDBOHUS Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SNITT C-C



SNITT D-D



RevA-byttet ut alle fasader-mil-161022

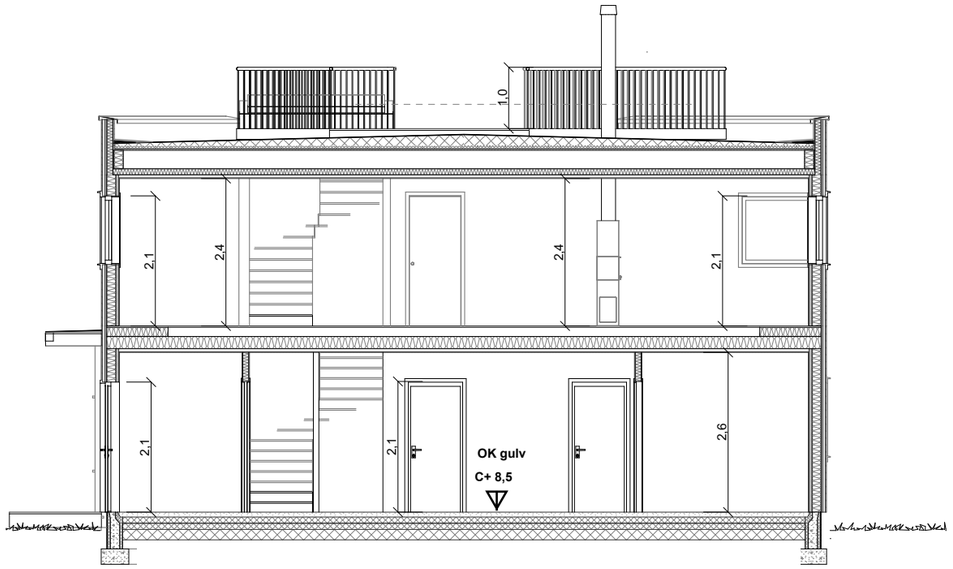
Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH	
		MESTERGRUPPEN ARKITEKTER	MG Arkitekter AS	Dato: 12.04.22	Dato:	12.04.22
Byggherre:	May-Britt Sæter	Prosjektert for:			Arkivnr:	20211333
Byggeplass:	Margretes vei 6	NORDBOHUS	Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	004
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 433				Målestokk:	1:250 (A3)

Anmerkninger:

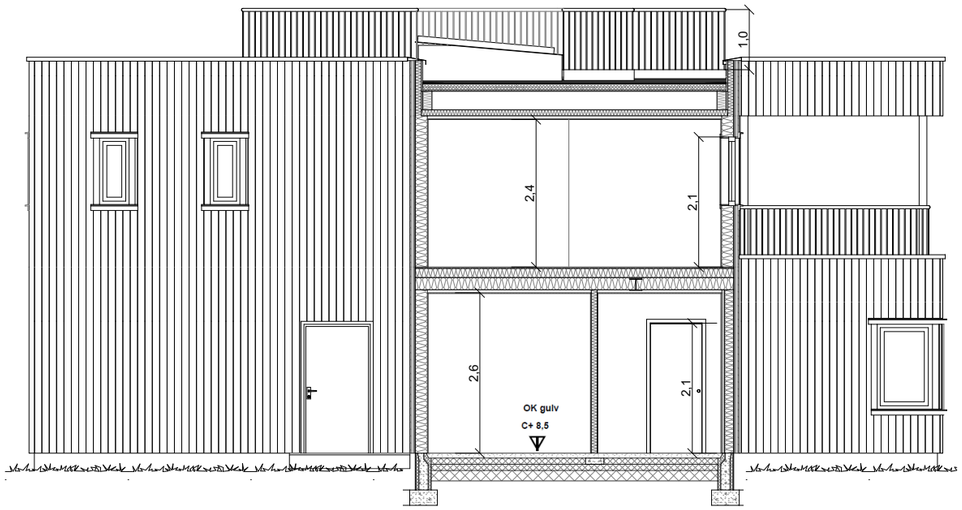
Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

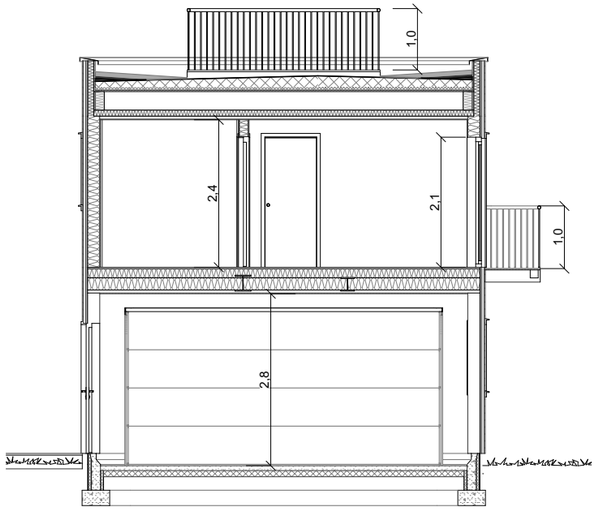


1:100 Snitt A



1:100 Snitt C

1:100 Snitt B



1:100 Snitt D

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D	09	Endret høyder på bygget	14.10.22	TRM	
C	C	Endret bredde på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	07	Endringer iht. Teams-møte 31.03.22	07.04.22	MAB	GUB
A	06	Endringer av garasje	29.03.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
May-Britt Sæter
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: **MAB**
Dak. dato: **02.02.22**

Kommune: **Asker**
Gnr./Bnr./Festenr.: **40/433**
Kontr.: **GUB**
Kontr. dato: **06.04.22**

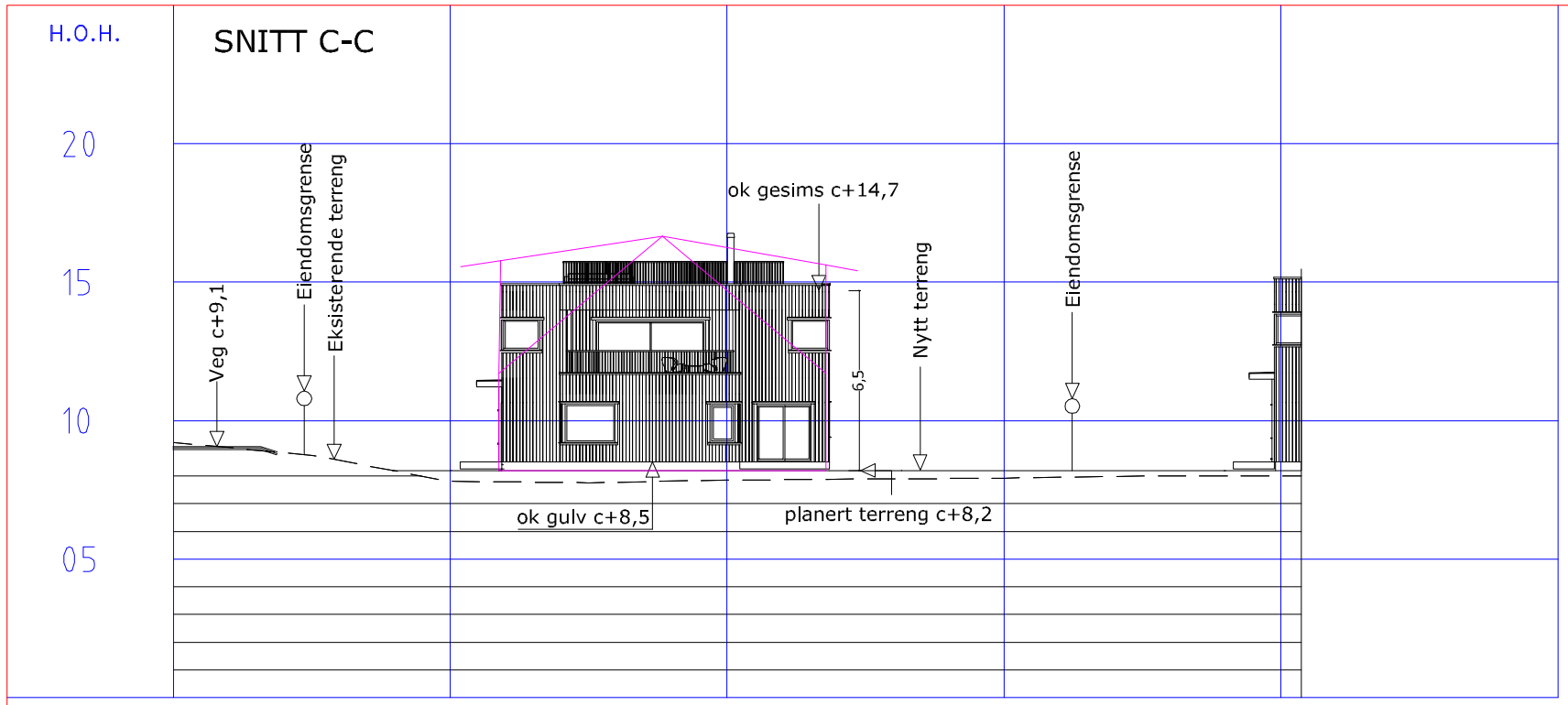
Hustype: **Spesial**
Rev. ID. **D**
Rev. dato: **14.10.22**

Arkivnr.: **20211333**
Tegningsnr.: **B30-1**
Ark: **A3**
Målestokk **1:100**

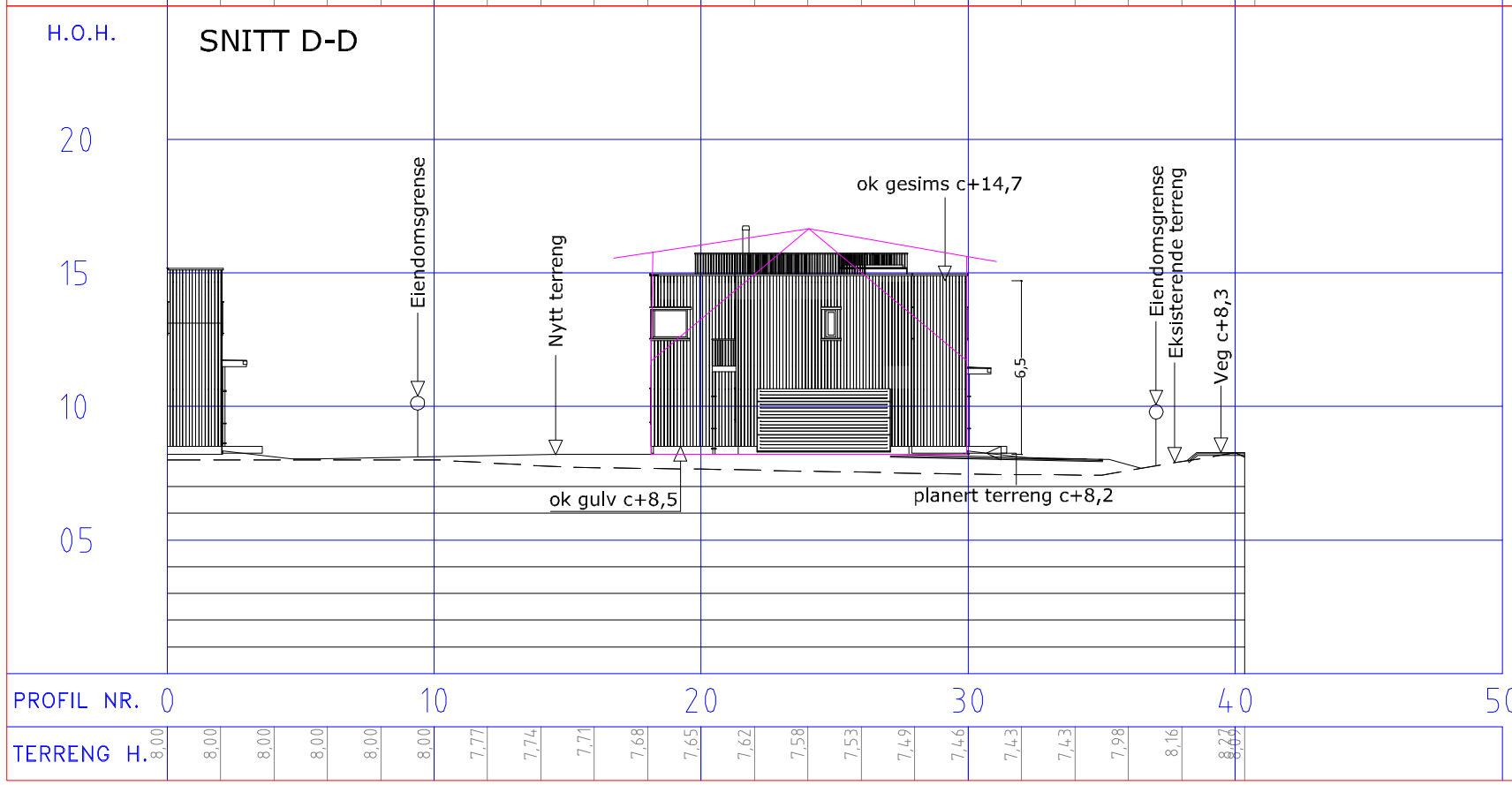
Type tegning:
Snitt A, B, C og D

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

SNITT C-C



SNITT D-D



RevA-byttet ut alle fasader-mil-161022

Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst	Prosjektert av:	Michael Lange	Kontroll:	ETH	
		MESTERGRUPPEN ARKITEKTER	MG Arkitekter AS	Dato: 12.04.22	Dato:	12.04.22
Byggherre:	May-Britt Sæter	Prosjektert for:			Arkivnr:	20211333
Byggeplass:	Margretes vei 6	NORDBOHUS	Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	004
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 433				Målestokk:	1:250 (A3)

Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2218	GBNR 40/433 L26004/22	16.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2218

40/433 Varsel om avslag og anmodning om omprosjektering - Nybygg enebolig med integrert garasje
Margretes vei 6 Tiltakshaver: May-Britt Sæter

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 22.06.2022. Basert på innsendt søknad varsles det med dette om avslag. Dette brevet er *ikke et vedtak eller et avslag* i seg selv, men informasjon om at søknaden risikerer å bli avslått dersom dere går videre med saken slik den foreligger.

Bakgrunn

Eiendommen er regulert i plan 0220900C, Østre vei, Storengveien, vedtatt 18.01.2005. Regulerings bestemmelser § 3.4 beskriver rammer for høyder ny bebyggelse i reguleringsområdet *frittliggende boliger*:

> *"Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng."*

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av ny enebolig på tilnærmet flat tomt, ref. kart og søknadsdokumenter. Tegninger viser bygning med gesimspunkt ved høyde 6,8 m, med inntrukket terrasse på øvre plan/tak (c + 15,3).

Slik ny enebolig er utformet er tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 3.4 vedrørende gesimshøyde. Det er i søknaden søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. I det følgende er den foreløpige vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Foreløpig vurdering

Hensynet bak bestemmelsen er en begrensning i gesimshøyde for å begrense bygningens ytre volum på tomten, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet. Sammen med bestemmelsene om utnyttelse, begrenser dette bygningenes volum.

Høydebestemmelsen er utformet slik at de passer best til bebyggelse med saltak, men kommunen tillater også bebyggelse med flatt tak. Overholdes reguleringens høydebestemmelser, kan det i tilfeller være riktig, som søker argumenterer, at " *Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for.*"

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Omsøkte tiltak er imidlertid 2 etasjer, med 1. og 2. etasje tilnærmet likt areal (2. etg. utgjør ca. 83% av 1. etasje, resterende 17% er terrasse). Dette medfører økt bygningsvolum i høyden, i tillegg takterrasse som følger av bygningsvolumet (takterrasse regnes ikke som økning av gesimshøyden).

Etter en foreløpig vurdering av søknaden kan ikke vi ikke se at de hensyn reguleringen er ment å ivareta *ikke* settes til side, og ser derfor ikke at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det anmodes om at tiltaket prosjekteres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/2218 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Videre saksgang
Omprosjektering er nødvendig for å forhindre avslag. Kommunen ønsker tilbakemelding på om søknaden skal realitetsbehandles eller om det ønskes å omprosjektere tiltaket. Ved videre saksgang vil gebyrer påløpe i samsvar med gebyrregulativet.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Gebyr
Se vedlagt skjema for gebyr, faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Eline Stenstrøm Moshuus
Juridisk rådgiver, Byggesak nord

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Nordbohus Asker og Bærum AS, Semsveien 155, 1384 ASKER
May-Britt Sæter, Vakåsveien 59, 1395 HVALSTAD
Mestergruppen Arkitekter AS, Postboks 1043, 8001 BODØ

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

Prosjektnavn: 230 Margretsvei 6, 1397 Nesøya HUS-B

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	433	0	0

Kommune Asker

Adresse Margretes vei 6, 1397 Nesøya

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: May-Britt Sæter

Telefon: 46620907

E-postadresse: may-britt.saeter@banenor.no

Adresse: Vakåsveien 59, 1395 HVALSTAD

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nordbohus Asker Og Bærum As

Telefon: 91565776

E-postadresse: bendik.hoff@nordbohus.no

Adresse: Semsveien 155, 1384 ASKER

Organisasjonsnummer: 979222793

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

Kontaktperson:

Navn:	Bendik Kleve Hoff
Telefon:	91565776 91565776
E-postadresse:	bendik.hoff@nordbohus.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Oppføring av enebolig med integrert garasje

REDEGJØRELSE:
Se egen vedlagt redegjørelse F-1

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse

Se egen vedlagt Dispensasjonssøknad B-1

Begrunnelse

Se egen vedlagt Dispensasjonssøknad B-1

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Østre vei, Storengveien (Planid: 022090C)
Reguleringsformål	Frittliggende småhusbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 16 %

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	788	m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0	m²
+ Areal som skal legges til	0	m²
= Beregnet tomteareal	788	m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	126,08	m²
Areal eksisterende bebyggelse	0	m²
- Areal som skal rives	0	m²
+ Areal ny bebyggelse	125,7	m²
+ Parkeringsareal	0	m²
= Sum areal	125,7	m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	15,95	%

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Ja Kompenserende tiltak skal beskrives i vedlegg.

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
Finnes det avløpssystem for overvann?	Nei

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

BENDIK KLEVE HOFF på vegne av NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.06.2022 08:30:11 AR495182749

Filvedlegg:

D-3 Snittlinjer-A3-1_500-120422.pdf
D-2 Sitplan-A3-1_500-120422.pdf
D-1 Sitkart-A3-1_500-120422.pdf
E-5 FasadesnittA;B-A3-1_250-120422.pdf
E-6 FasadesnittC-A3-1_250-120422.pdf
E-3 B20-4 Takplan_(1_100).pdf
E-2 B20-3 Plan 2. Etasje_(1_100).pdf
E-1 B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100).pdf
E-4 B30-1 Snitt A, B, C og D_(1_100).pdf
F-1 Redegjørelse.pdf
B-1 Dispensasjon Gesimshøyde.pdf
Tiltakshavers_samtykke_b5f49b0b-4fbc-4c8a-938f-3cf5ba5418a1.pdf
F-2 Margretes vei 6 pro grunn 40-433.pdf
D-4 Utomhusplan-A3-1_250-120422.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220513-1803.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GRUNNMUR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_TANGEN CONSULTING BYGGKONTROLL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Mestergruppen Arkitekter AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FLEXIT AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_MURMESTER RUNE KRISTIANSEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NORDPEIS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_GUNNAR RESE AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_VIPRO AS.pdf
Nabovarsel-20220513-1803.pdf
F-3 Underlag for beregning av BYA.pdf

UTOMHUSPLAN

Byggherre:	May-Britt Sæter			Dato:	12.04.22
Byggeplass:	Margretes vei 6			Kontroll:	ETH
Kommune:	Asker	Gnr.: 40	Bnr.: 433	Arkivnr:	20211333
Prosjektert av:	mil			Tegningsnr:	005
MG Arkitekter AS				Målestokk:	1:250(A3)

Prosjektert for:

Nordbohus Asker og Bærum AS

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkninger:

Snitt og utomhusplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Elendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen eller Infoland. Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Garasje under bolig
- MUA
- Friområde
- Inngang

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Formålsgrense

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Margretes vei 6, 1397 Nesøya 40/433

Redegjørelse

Oversender søknad som rammetillatelse på oppføring av enebolig med integrert garasje.

Søknaden inneholder en dispensasjon.

- Dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4 – Gesimshøyde

Se vedlagt dispensasjonssøknad B-1.

Boligen er plassert innenfor regulert byggegrense i reguleringsplanen og vil føye seg naturlig inn i småhusområdets karakter. Planlagt bolig vil i minimal grad påvirke solforhold på naboeiendommene.

Parkering løses som parkering på egen eiendom i tråd med Kommunes krav.

Utearealet er tilfredsstillende. Det er vist utearealer på 200m2. Det reelle utomhus arealet på tomten er vesentlig større enn dette. Se vedlagt utomhusplan D-4.

Støy:
Eiendommen ligger ikke i støyutsatt område i kommunens støykart og det er ikke behov for tiltak.

Søknad om sanitærabonnement: er sendt kommunen fra ansvarlig rørlegger. Prosjektet kommer ikke i konflikt med naboers vann- og avløpsledninger.

Brannvannsdekning: Sjekkes ut av ansvarlig rørlegger. I forbindelse med søknad om IG.

Det er registrert en grunnvannsbrønn på eiendommen denne er ikke i bruk.

Plan for overvann og drensvann:
Drensvann dreneres via (åpne)drensledninger rundt huset og ut i grøfter for vann og avløpsledninger. Dette skal ikke føres til kommunens ledningsnett. Overvannvann vil naturlig infiltreres i jordmasser og håndteres lokalt på tomten. Vipro AS har prosjekter overvann. Se egen vedlagt rapport blir ettersendt kommunen.

Samfunnssikkerhet:

Bolig er plassert godt utenfor kommunens definerte flomsone.

Det er ikke registret kulturminner i eller i nærheten av eiendommen.

Det er ikke registret biologisk mangfold på eiendommen.

Det er ikke påvist forekomst av kvikkleire på eiendommen, i henhold til NVE sitt temakart. NVE har satt tomten til Risikoklasse 0.

Det er registrert Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen på eiendommen. Grunnundersøkelse er foretatt av VIPRO AS.
Byggegrunnen er trygg. Se vedlegg F-2.
Ansvarsområdet er ansvar belagt. Gjennomføringsplanen viser dette.

Det vil bli utvist aktsomhet i forbindelse med gravearbeidene.

Mestergruppen Arkitekter AS har prosjektert plassering på kart og terrengbehandling.

Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarslet 13.05.2022 og det er ikke kommet merknader fra naboer pr. 30.05.2022

Vi håper søknaden kan behandles så raskt som mulig.
Om det skulle være spørsmål eller behov for tilleggsopplysninger ved søknaden, vennligst ta kontakt så fort som mulig.

NORDBOHUS ASKER OG BÆRUM AS

Margretes Vei 6 40 / 433

Dispensasjon

På vegne av Tiltakshaverne søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen §3.4. Dispensasjonen betraktes konkret å ha karakter av mindre dispensasjon, men likevel en dispensasjon som er av stor betydning for en fornuftig utnyttelse av Eiendommen.

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien i Asker kommune, stadfestet 18.01.2005.

Dispensasjon 1 - Gesimshøyde

1. Tiltaket

Det er i dette tilfellet ønskelig å oppføre en enebolig med flatt tak, som gir en gesimshøyde på maks 6,8 meter. Dette er målt på boligens høyeste punkt.

Som fremstillingen vil vise – mener vi at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt etter pbl. § 19-2. Når man ser byggetiltaket under ett, vil det harmoniserer godt med planområdet slik det har blitt bygget ut.

1.1. Bestemmelsene det dispenseres fra

Med hjemmel i pbl. § 19-2 søkes det om dispensasjon for gesimshøyde fra Reguleringsplanen punkt 3.4.

> *«Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.»*

1.2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2

Med ovenfor nevnte tatt i betraktning, vil den følgende redegjørelsen vise at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan derfor gi tillatelse til tiltaket.

1.3 Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra

Høydebestemmelsene skal ivareta hensynet til bygde omgivelser, slik at bebyggelsen innenfor et bestemt område gjennomføres innenfor visse rammer. Dette skaper helhetlig bygningsmasse. Videre skal høydebestemmelsene ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten, samt tilsvarende kvaliteter for naboeiendommer.

1.4 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Det er på boligen valgt et flatt tak og dette vil medføre at boligens volum vil bli vesentlig mindre enn det bestemmelsen åpner for. Ut ifra en volumbetraktning er boligen i samsvar/mindre enn intensjonen bak reguleringsplanens bestemmelser ang. begrensning av boligers volum med gesimshøyde bestemmelser.

Omsøkt bolig med flatt tak gir vesentlig bedre forhold på egen og naboers eiendom enn et potensielt saltak i tråd med bestemmelsene, selv om gesimshøyden overstiger bestemmelsene.

Nytt tiltak vil med sitt flate tak ha beskjeden fjernvirkning å være godt tilpasset nabobebyggelsen.

1.5 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Selv om tiltaket er et avvik fra plan – er det i praksis godt tilpasset planområdet. En tillatelse til tiltaket ved dispensasjon fremstår derfor som uproblematisk.
Videre ser vi flere klare fordeler som gjør seg gjeldende ved en dispensasjon.

Omsøkt bolig vil etter vår vurdering få et bedre estetisk uttrykk med flatt tak og en overskridelse av tillatt gesimshøyde, enn ved en løsning der det bygges et tradisjonelt hus med takvinkel på 40 grader. Et saltak på 40 grader ville gitt en stor og dominerende takflate som estetisk vil forringe nabolaget og boligens estetiske uttrykk og kvaliteter.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at gesimshøyden ikke vil påvirke nabobebyggelsen med tanke på sol/ skygge og tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse

Etter vår vurdering opprettholdes intensjonen i planen med å begrense boligens totalhøyde, selv med en overskridelse av gesimshøyden.

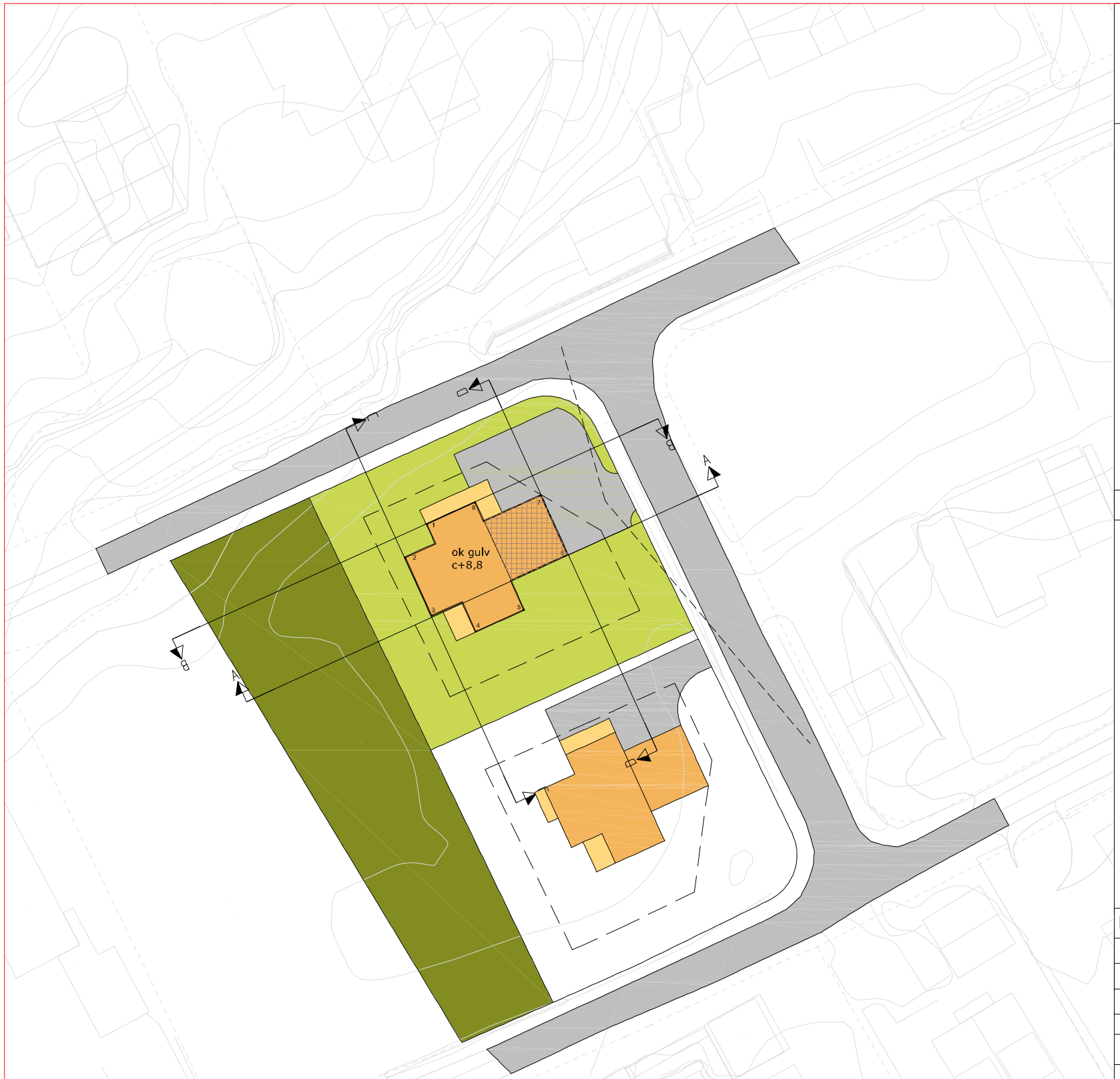
Innenfor planområdet er det allerede gitt flere dispensasjoner fra samme bestemmelse. ref. 40/1848. Her er godkjent gesimshøyde 9 meter.

1.6 Overordnet konklusjon

Vilkårene for å kunne gi en dispensasjon for gesimshøyde er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket medfører ikke en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn og fordelene er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, selv om det gis dispensasjon i denne saken. Sett i lys av Reguleringsplanen og tidligere tillatelser er det derfor ikke snakk om en uthuling av plangrunnlaget. Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å langt oppveie ulempene.
Vi håper kommunen imøtekommer denne dispensasjonssøknaden.



SNITTLINJER
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

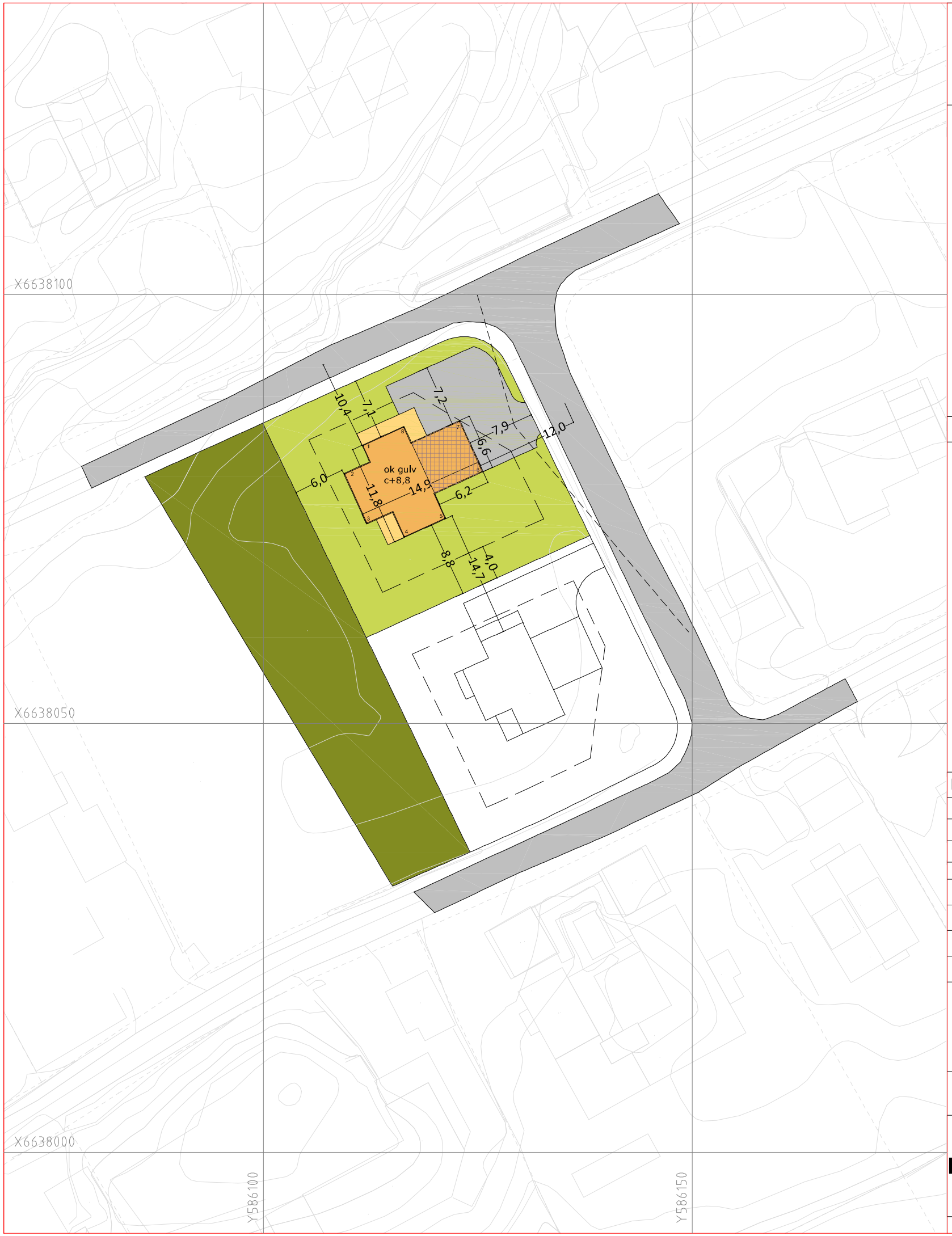
Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	002

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.



SITUASJONSPLAN

TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Friområde
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	001

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS

Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

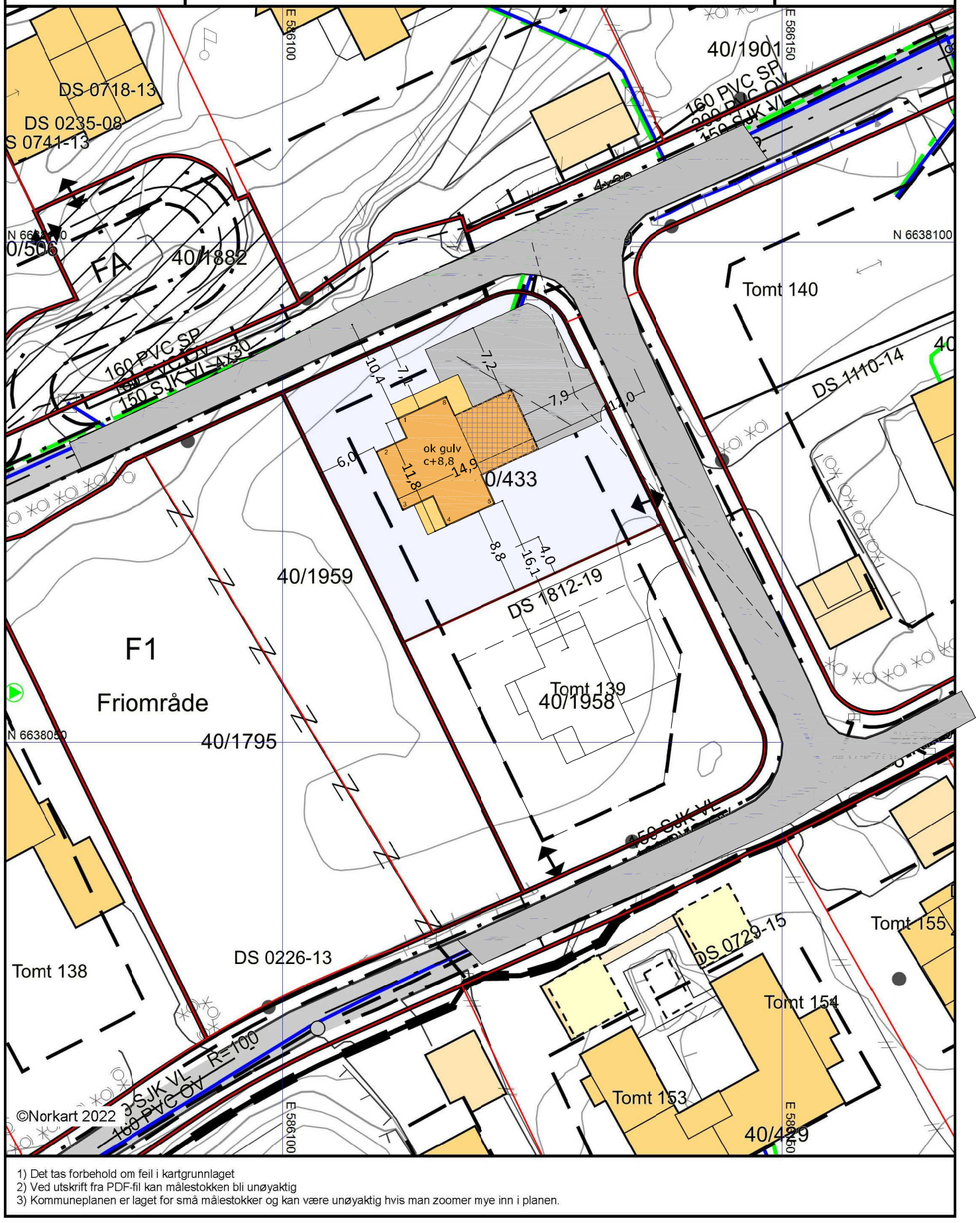
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 40/433
Adresse: Margretes vei 6
Dato: 11.04.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

SITUASJONSKART
TEGNFORKLARING

Formål:

- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Garasje under bolig

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Formålsgrense

N

Koordinatsystem: 22
Høydereferanse: NN2000

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita.
Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Eiendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen/Ambita.
Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

Punktnavn	X	Y
1	6638082.388	586111.632
2	6638079.084	586109.483
3	6638073.352	586112.085
4	6638071.782	586116.446
5	6638073.928	586121.174
6	6638079.392	586125.513
7	6638085.216	586122.869
8	6638084.534	586116.359

Alle koordinater er tatt fra utvendig bindingsverk

REV:	Dato:	Revidering gjelder:	Sign:

Byggherre:	May-Britt Sæter	Målestokk:	1:500 (A3)
Byggeplass:	Margretes vei 6	Dato:	12.04.22
Gnr/Bnr.:	40/433	Arkivnr:	20211333
Kommune:	Asker	Tegningsnr:	005

Prosjektert av: Michael Lange
MG Arkitekter AS
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

Kontroll: ETH
Dato: 12.04.22

Prosjektert for:

NORDBOHUS Nordbohus Asker og Bærum AS

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

UTOMHUSPLAN

Byggherre:	May-Britt Sæter			Dato:	12.04.22
Byggeplass:	Margretes vei 6			Kontroll:	ETH
Kommune:	Asker	Gnr.: 40	Bnr.: 433	Arkivnr:	20211333
Prosjektert av:	mil			Tegningsnr:	005
MG Arkitekter AS				Målestokk:	1:250(A3)

Prosjektert for:

Nordbohus Asker og Bærum AS

Beregning grad av utnytting:

Areal tomt = 788 m²
Utnyttelsesgrad iht. gjeldende plan: 16 % BYA
Mulig bebygd areal = 126,1 m²
Krav til egnet uteareal: 200 m² per boenhet
Krav til p-plasser: 2 plasser per enhet

Bebygd areal bolig/garasje = 125,7 m²

Sum bebygd areal = 125,7 m²

Omsøkt tomteutnyttelse = 16 % BYA

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkninger:

Snitt og utomhusplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Elendomsgrenser er tatt fra digitalt grunnkart fra kommunen eller Infoland. Dersom disse grensene avviker fra gjeldende målebrev eller private avtaler må tegningene returneres for revisjon.

TEGNFORKLARING

Formål:

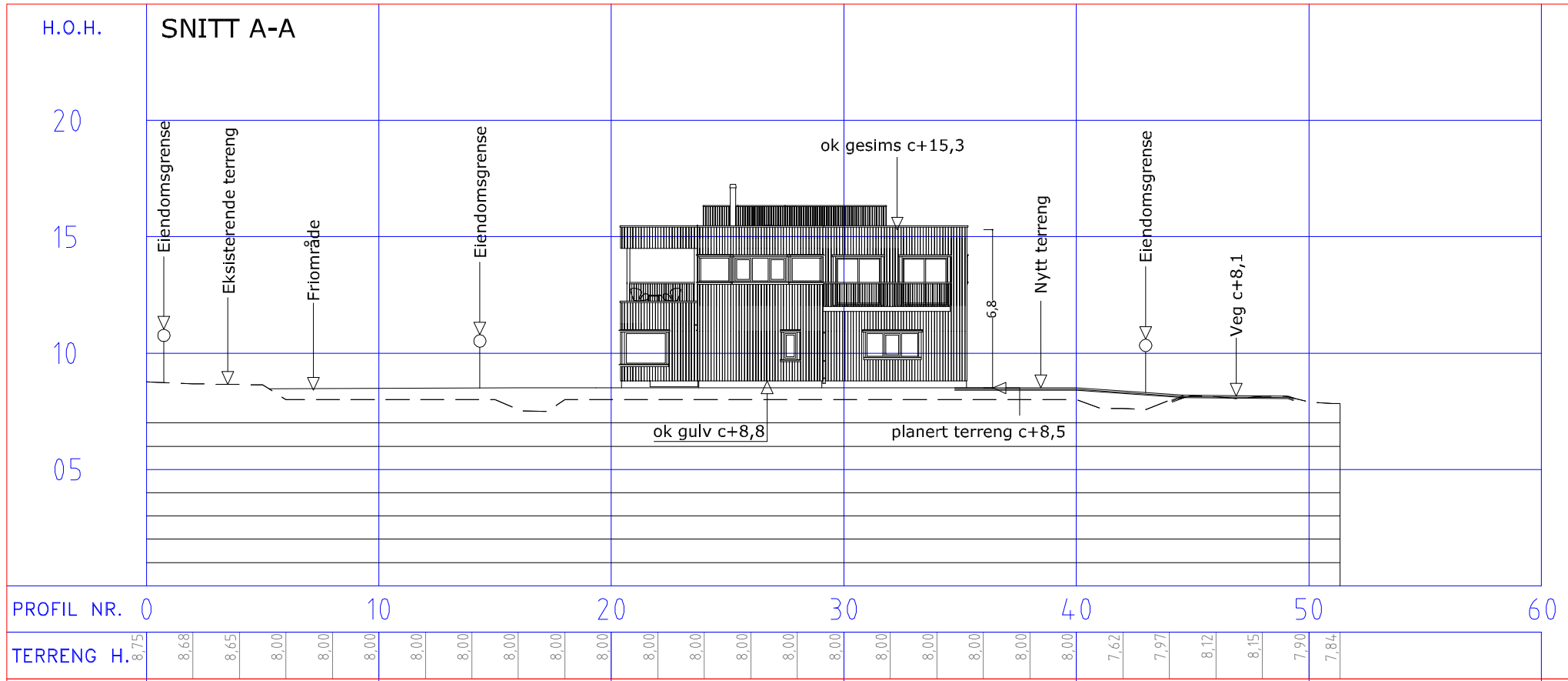
- Nye boliger
- Terrasse
- Veg/parkering
- Utomhus/tomt
- Garasje under bolig
- MUA
- Friområde
- Inngang

Linjesymboler / Punktsymboler:

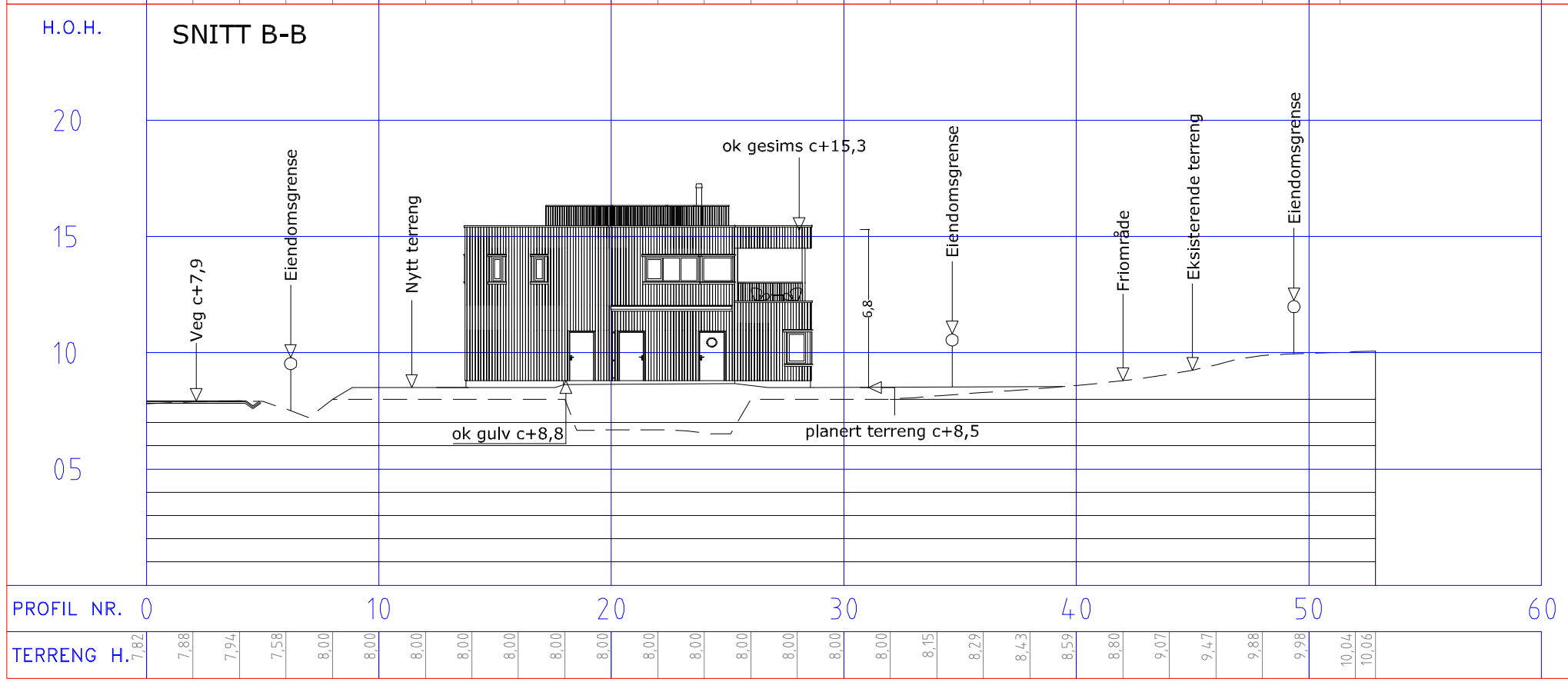
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Formålsgrense

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk 12.05.1961.

SNITT A-A



SNITT B-B



Tegning:	SNITT A-A Fasade mot sør-øst SNITT B-B Fasade mot nord-vest	Prosjektert av: Michael Lange	Kontroll: ETH		
		MG ARKITEKTER MG Arkitekter AS	Dato: 12.04.22	Dato:	12.04.22
Byggherre:	May-Britt Sæter	Prosjektert for:		Arkivnr:	20211333
Byggeplass:	Margretes vei 6	NORDBOHUS Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	003
Kommune:	Asker Gnr.: 40 Bnr.: 433			Målestokk:	1:250 (A3)

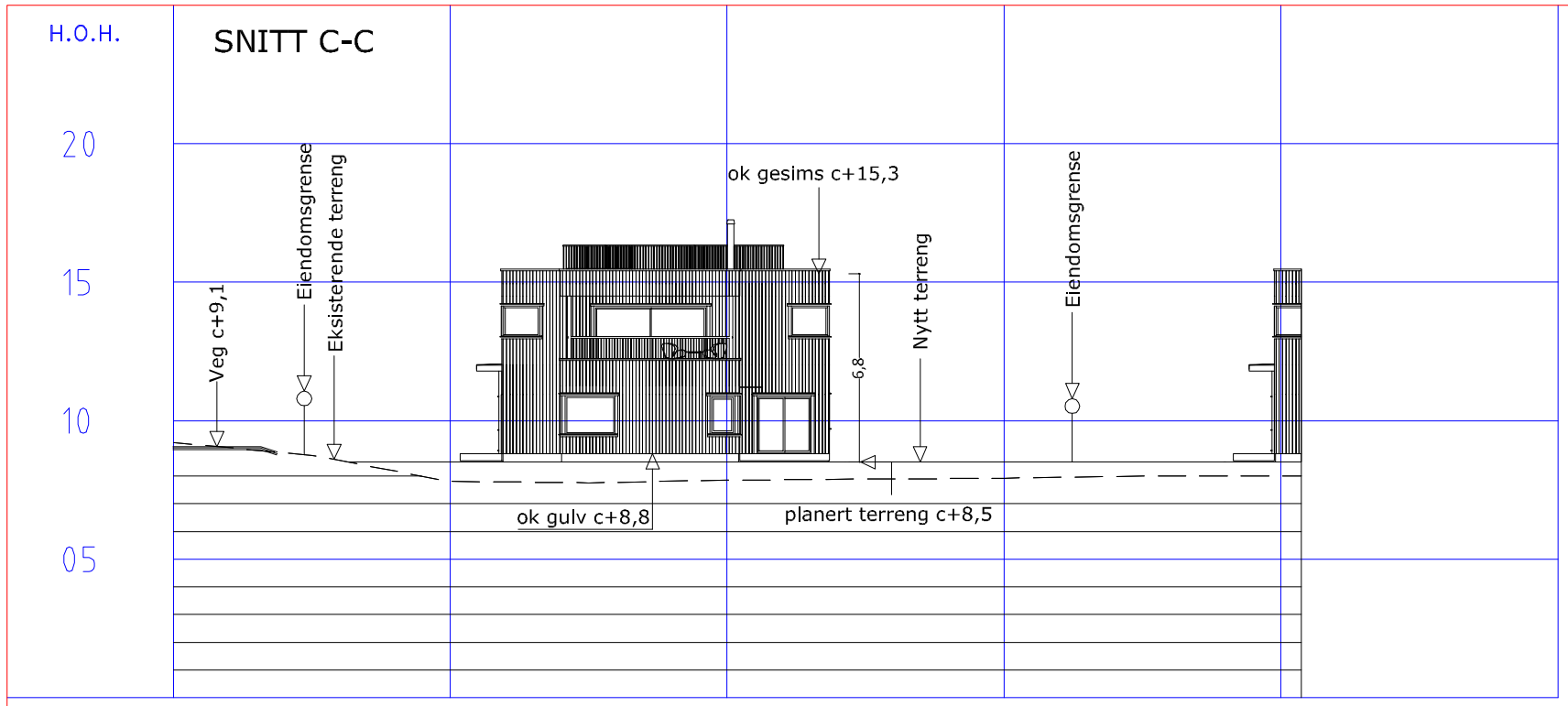
Anmerkninger:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

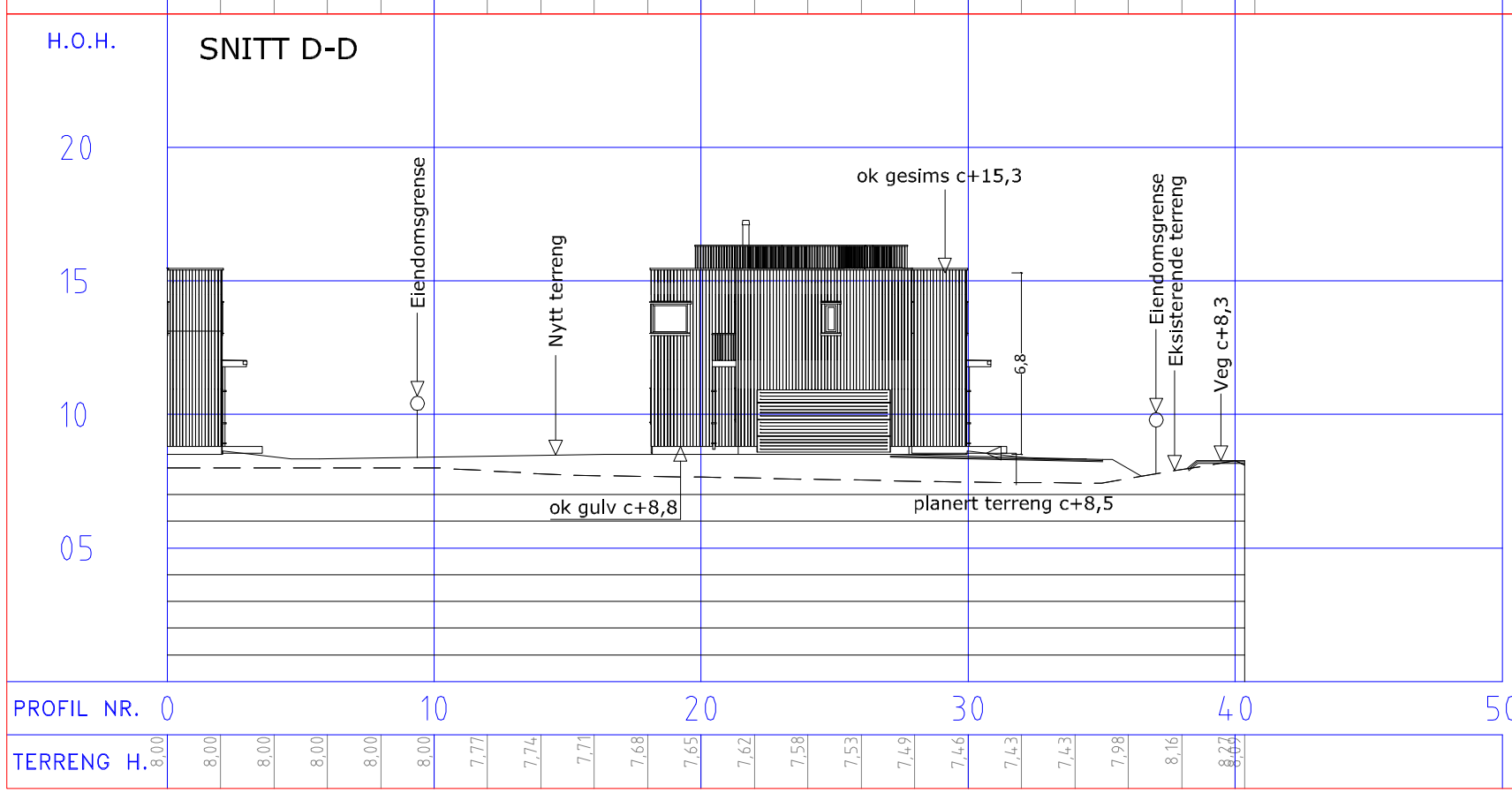
Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

SNITT C-C

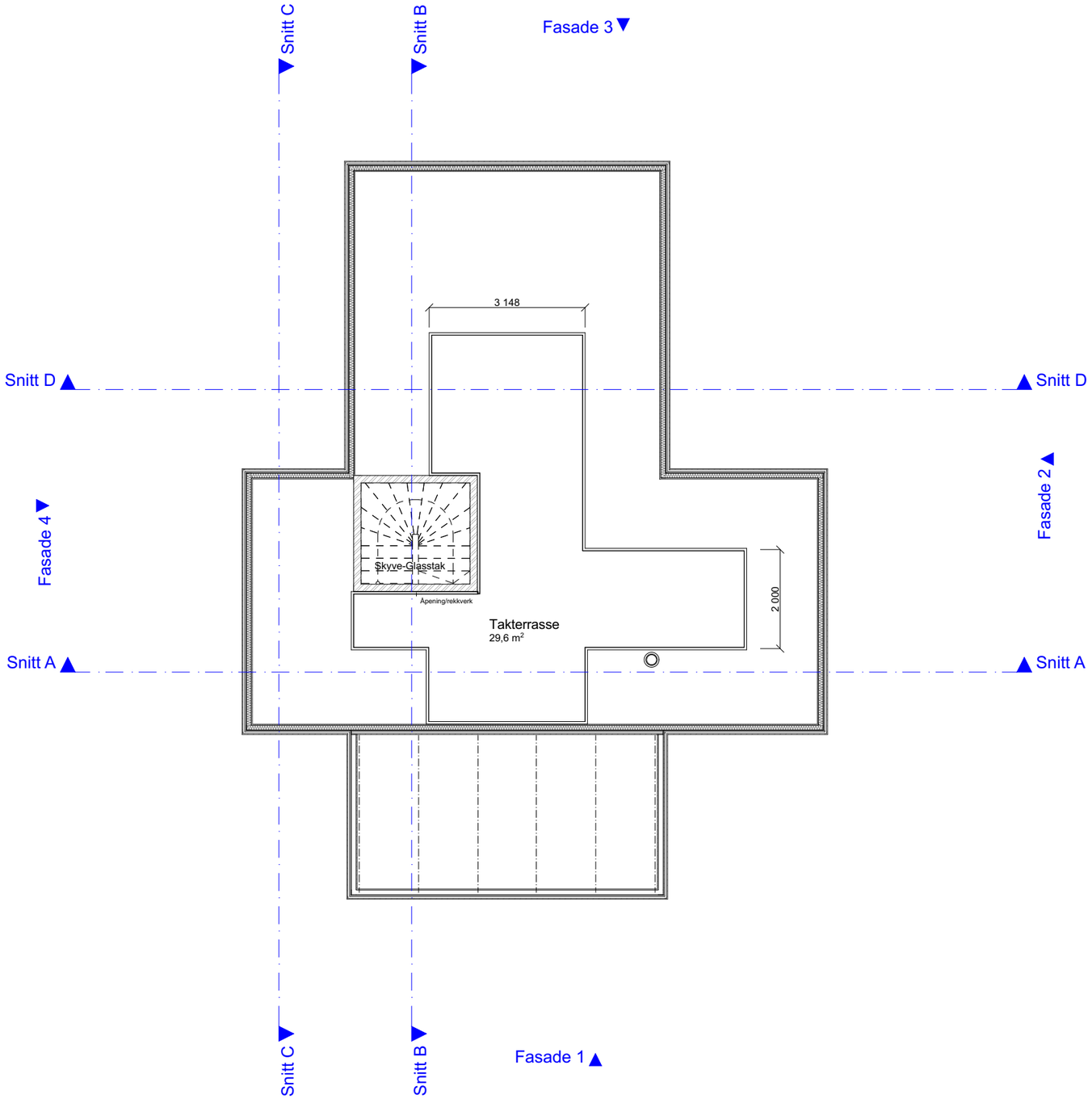


SNITT D-D



Tegning:	SNITT C-C Fasade mot sør-vest SNITT D-D Fasade mot nord-øst		Prosjektert av: Michael Lange MG Arkitekter AS	Kontroll: ETH Dato: 12.04.22	Dato:	12.04.22	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen/Ambita. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.
Byggherre:	May-Britt Sæter		Prosjektert for:		Arkivnr:	20211333	
Byggeplass:	Margretes vei 6		Nordbohus Asker og Bærum AS		Tegningsnr:	004	
Kommune:	Asker	Gnr.: 40 Bnr.: 433			Målestokk:	1:250 (A3)	

Denne tegningen tilhører Nordbohus as. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961



1:100 Takplan

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	07	Endringer iht. Teams-møte 31.03.22	07.04.22	MAB	GUB
A	06	Endringer av garasje	29.03.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
May-Britt Sæter
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Lokalisering:

N

DAK av:	Dak. dato:
MAB	**02.02.22**

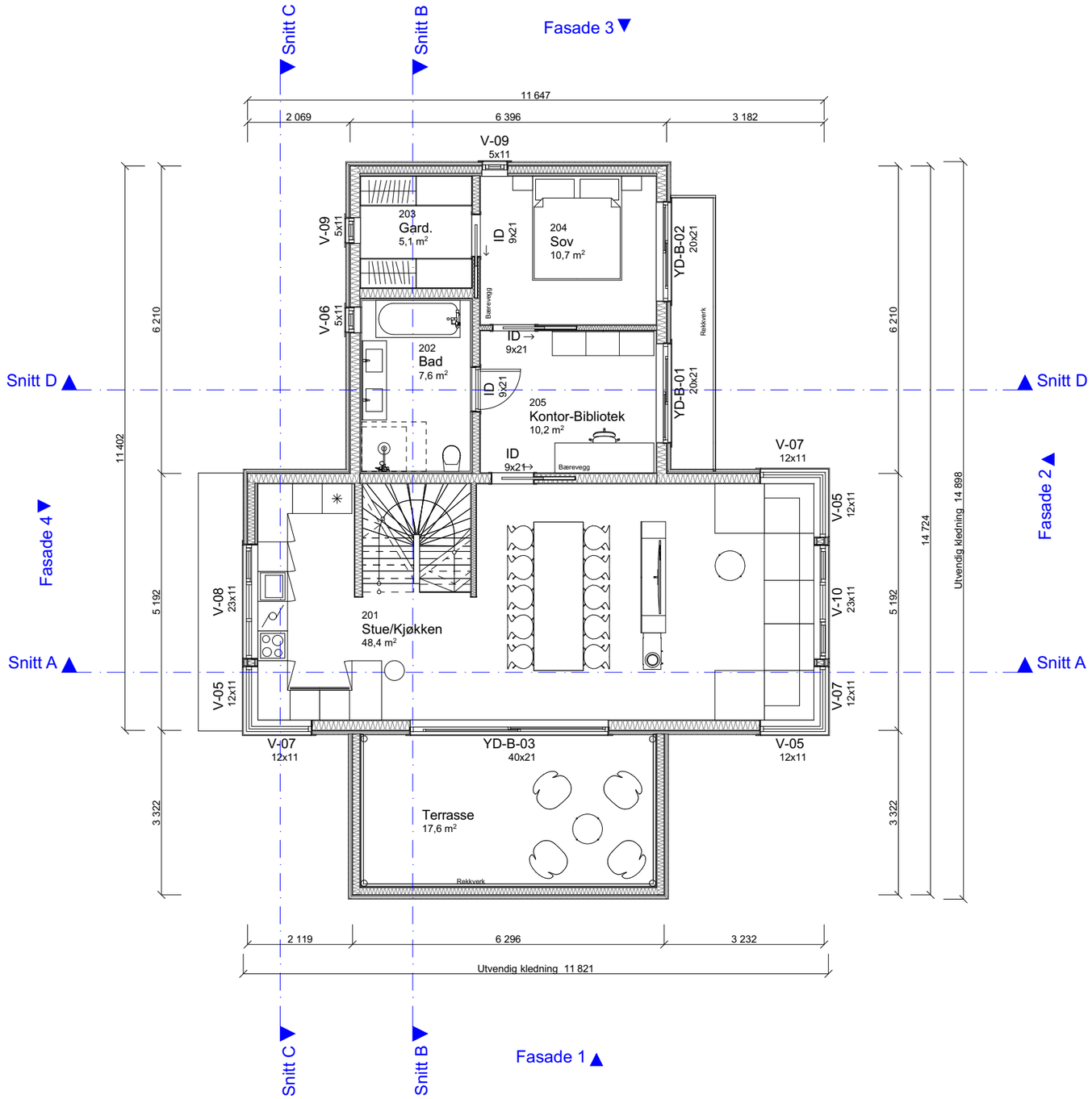
Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Asker	**40/433**	**GUB**	**06.04.22**

Hustype:	Rev. ID.	Rev. dato:
Spesial	**B**	**07.04.22**

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
20211333	**B20-4**	**A3**	**1:100**

Type tegning:
Takplan

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



1:100 2. Etasje

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	C	Endret bredde på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	07	Endringer iht. Teams-møte 31.03.22	07.04.22	MAB	GUB
A	06	Endringer av garasje	29.03.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
May-Britt Sæter
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av:	Dak. dato:
MAB	**02.02.22**

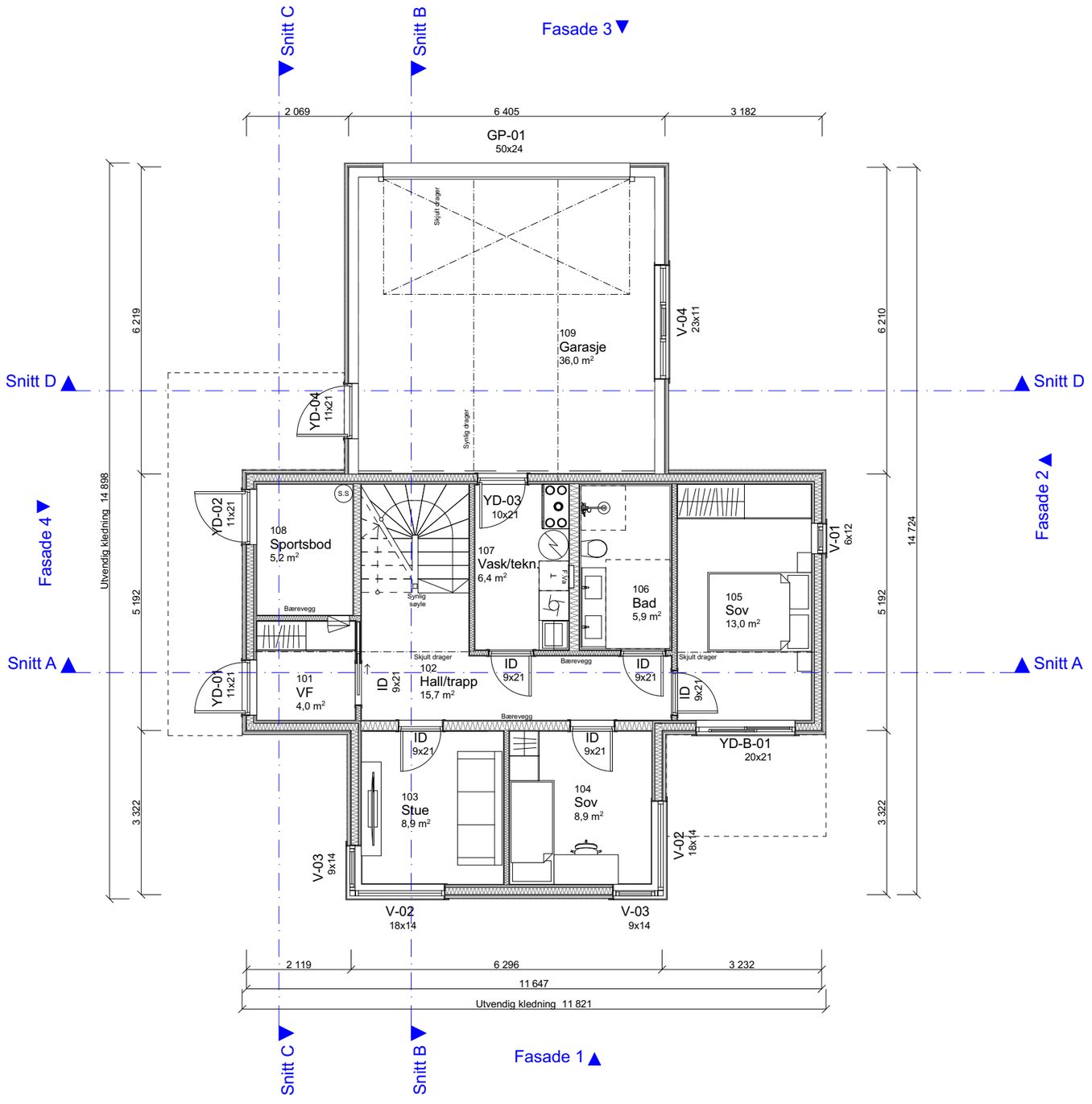
Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Asker	**40/433**	**GUB**	**06.04.22**

Hustype:	Rev. ID.	Rev. dato:
Spesial	**C**	**25.04.22**

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
20211333	**B20-3**	**A3**	**1:100**

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



1:100 1. Etasje

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

RKL 4, BKL 1

Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom

BYA: 126 (125,7)m²

Arealtabell (BRA)

Leilighets ID	Etasje	Type	Areal
	1. Etasje	Garasje/carport utv. bod	35,7
	1. Etasje	Primærrom	67,3
	1. Etasje	Sekundærrom	5,9
	2. Etasje	Primærrom	84,7
	2. Etasje	Sekundærrom	6,0
			199,6 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	07	Endringer iht. Teams-møte 31.03.22	07.04.22	MAB	GUB
A	06	Endringer av garasje	29.03.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
May-Britt Sæter
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	DAK av:	Dak. dato:
Asker	**40/433**	**MAB**	**02.02.22**

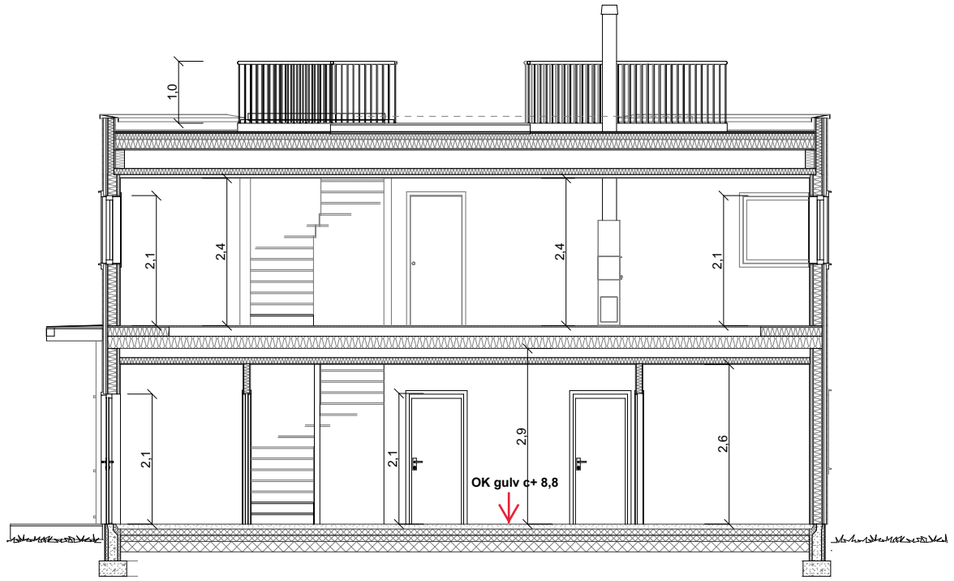
		Kontr.:	Kontr. dato:
		GUB	**06.04.22**

Hustype:		Rev. ID.	Rev. dato:
Spesial		**B**	**07.04.22**

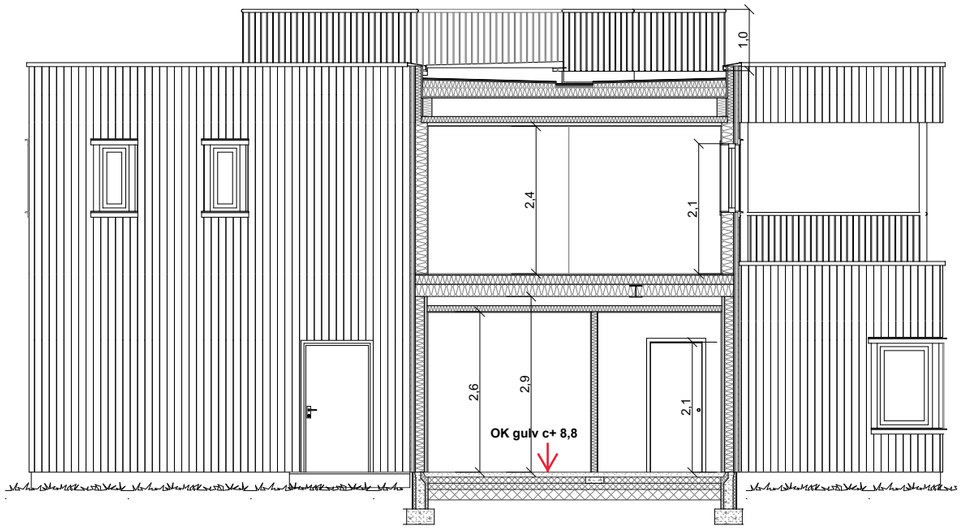
Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
20211333	**B20-2**	**A3**	**1:100**

Type tegning:
Plan 1. Etasje

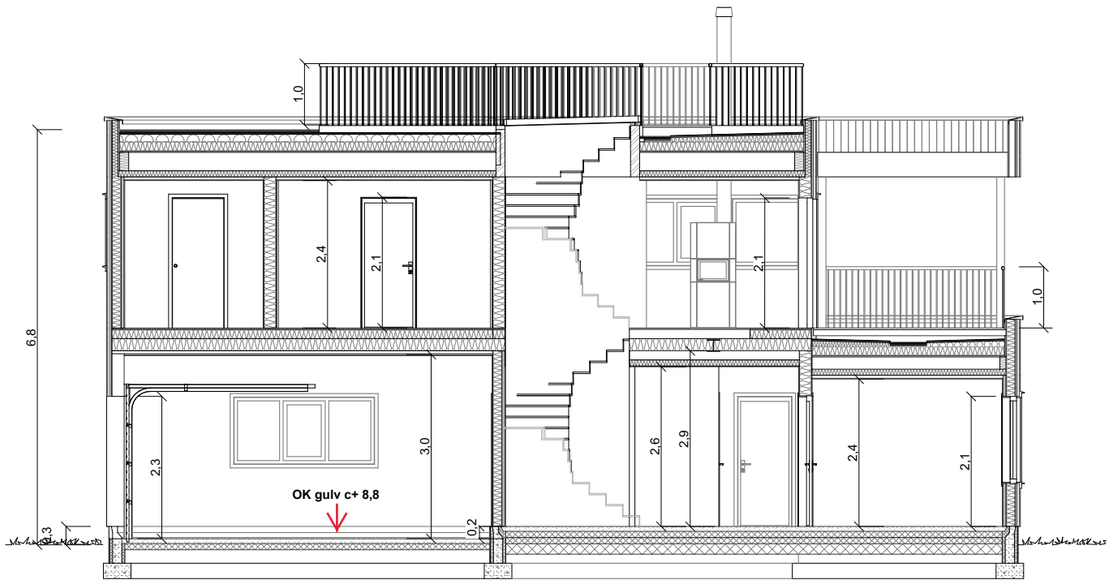
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961



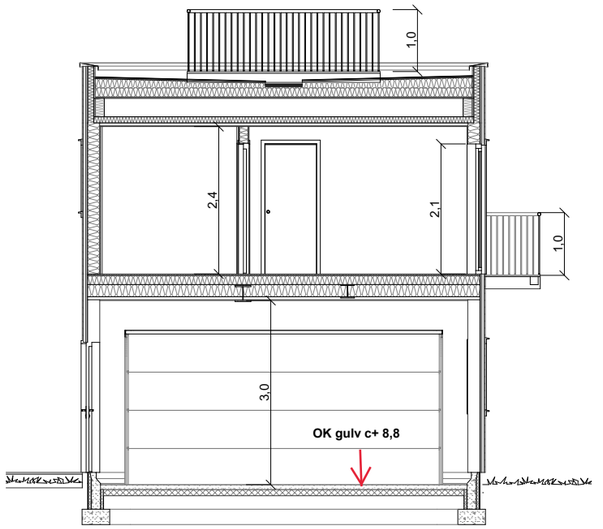
1:100 Snitt A



1:100 Snitt C



1:100 Snitt B



1:100 Snitt D

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	C	Endret bredde på heve-skyvedør i stue	25.04.22	MAB	
B	07	Endringer iht. Teams-møte 31.03.22	07.04.22	MAB	GUB
A	06	Endringer av garasje	29.03.22	MAB	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
May-Britt Sæter
Margretesvei 6
1397 Nesøya

Forhandler:
Nordbohus Asker og Bærum AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: **MAB**
Dak. dato: **02.02.22**

Kommune: **Asker**
Gnr./Bnr./Festenr.: **40/433**
Kontr.: **GUB**
Kontr. dato: **06.04.22**

Hustype: **Spesial**
Rev. ID. **C**
Rev. dato: **25.04.22**

Arkivnr.: **20211333**
Tegningsnr.: **B30-1**
Ark: **A3**
Målestokk **1:100**

Type tegning:
Snitt A, B, C og D

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Notat

Oppdragsgiver: May-Britt Sæter

Prosjketnr P102231	Prosjekt: Margretes vei 6
Dato: 14.06.2022	Kode: Geo

Prosjekterende: Christian Nikkerud
Kontroll: Sven Andrè Kristoffersen
Revnr: 1

Margretes vei Gnr 40 / Bnr 433

Geoteknisk vurdering

Innhold

1. Innleding _____2
2. Grunnforhold_____3
3. Dokumenter_____4
4. Kontroll _____4
5. Kvalitetskrav_____4
   5.1 Komerimering_____4
   5.2 Fiberduk _____4
   5.3 Dreneringsforhold og overvann_____4
6. Bereginger _____5
7. Skråninger_____6
8. Konklusjon_____6
9. Vedlegg _____7-14

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

1. Innleding

Viser til mottatt tegninger og dokumenter som gjelder tiltaket: Margretes vei 6, Asker
Tiltaket med Gnr 40 /Bnr 433 omhandler etablering av ny enebolig. Tiltaket etableres som plate på mark over to nivåer uten kjeller. Terrenget hvor boligen skal etableres er av slak helling mot nord. Området rundt er av samme befatning
Vipro AS har fått i oppdrag å utføre en geoteknisk vurdering av tomten og påta seg ansvaret for pro grunn.
Arbeidene utføres etter NS-8402. Arbeidet omfatter geoteknisk vurderinger og beskrivelse av fundamenteringen.

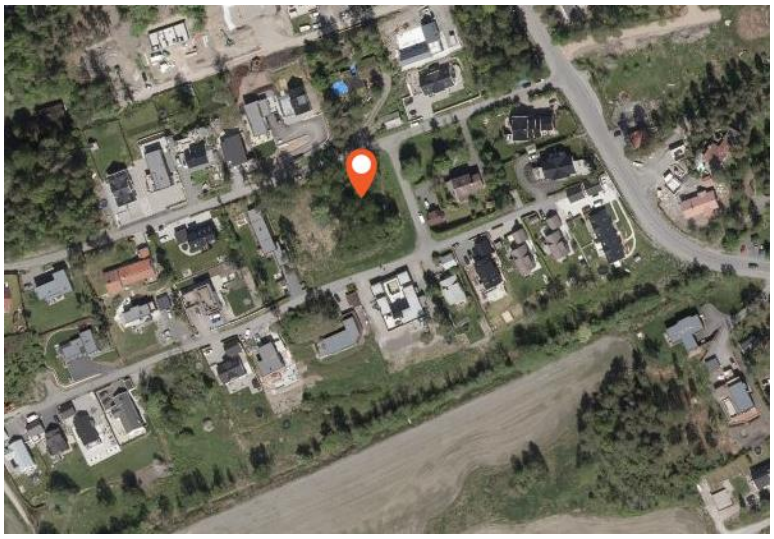


Fig.1: Utklipp fra Norgeskart med avmerket område for tiltaket

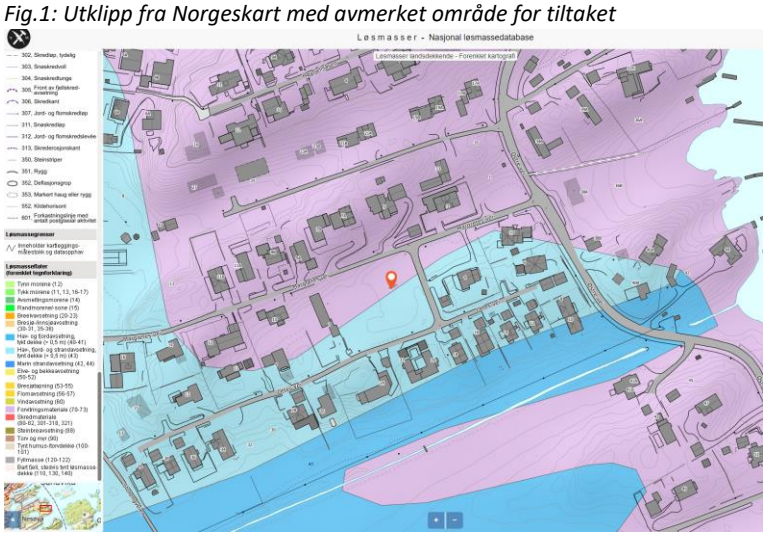


Fig.2: Utklip fra NGU's løsmassekart

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

2. Grunnforhold

Den planlagte eneboligen skal oppføres i et område som er et god etablebert område. Vi har i forbindlese med utarbeidelse av dette notatet kontrollert grunnforholden ut ifra NGU sine kartblad, tilsendt dokumetsjon og NVE`s sitt kvikkleirekart. I følge NGU sitt løsmassekart er det løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen. Vi anser dermed at hele tiltaket kommer i kontakt med fjell. Vi har innhentet generell informasjon om grunnfrholdene i området fra NGU`s bergrunskart og løamassekart samt benyttet NVE`s sitt kvikkleirekart. Grunnforholdene er generelt vurdert som gode, jevne og stabile. Eiendommen ligger under marin grense, men utenfor området definert som kvikkleiresone. Vi anser derfor ut ifra beskrevet vurdering at det verken er kvikkleire eller sprøbrudsmateriell på eiendommenspesielt da det fast fjell i dagen på eiendommen.

3. Dokumenter

Bakgrunnen for våre vurderinger er gjort ut ifra mottatt dokumentasjon fra byggherre, befaring på tomten, Samt orientering ut ifra NGU sitt løsmassekart og NVE` kvikkleire kart. På bakgrunn av dette, har vi riktig oversikt over grunnforholdene og de arbeider som skal uføres. Vi har ut ifra dette gjort vurderinger av grunnforholdene.

4. Kontroll

Kontroller vil skje ifa befaring på byggeplass før oppstart av gravearbeider. Om det støtes på utfordringer eller vesentlige endringer enn det som er prosjektert, skal Vipro AS kontaktes. Føre bygging igangsettes skal KS for grunnarbeider oversendes Vipro AS for gjennomsyn samt fundamentplan for bygget

5. Kvalitetskrav

Alle grunnundersøkelsesmetoder utføres etter NS-EN 1997-2::2007+NA:2008,. For undersøkelsesmetoder og utstyr som ikke er omtalt i standarden gjelder fortsatt nasjonale metoder utført etter dokumenterte prosedyrer. Det vises her til håndbok 280 Geoteknisk felthåndbok (Ref. 4) og til håndbok 015 Feltundersøkelser (Ref. 2). I ovennevnte dokumenter er det spesifiserte krav til gjennomføring og det er derfor viktig at arbeidet utføres i henhold til de gjeldende krav. Er grunnundersøkelse/-metode utført etter gjeldene normer/krav, vil de resultater en får tilsvare den kvalitet som forventes.

5.1 Komprimerimering

Komprimering skal utføres ihht Håndbok N200 og skal dokumenteres ifa bilder, lagsliste og sjekkliste for komprimering samt dokumentasjon av komprimeringsutstyr. Det anbefales fra Vipro AS at all løsmasse fjernes ned til fjell og at det fylles opp igjen med sprengstein under fotavtrykk til bolig +1 m til alle kanter.

5.2 Fiberduk

Det skal benyttes fiberduk mellom alle åpne og finstoffholdige masser. Mellom løsmasse overlappes det med 0,5m. Det skal også overlappes med min 0,5m mellom rullbredde av fiberduk.

5.3 Dreneringsforhold og overvann

Dreneringsforhold og overvann er ikke beregent i dette notatet.

6 Bereginger

Det er kun utført enkle beregninger ihht masser ut ifra Håndbok 016. Da tomten i hovedsak skal opparbeides på fjell. Mellom berg og løsmasser i tomten er det svært viktig at det her gjøres en korrekt utkiling. Utkilingen anbefales utført etter metode i SVV sin Håndbok N200.

Bæreevnen for knust fjell:
Egenvekt: γ=19kN/m³
Friksjonsvinkel: ϕ'=42°
Attraksjon: a=5kN/m²
Udrenert poreovertrykk: 0

Bæreevneparameter:
Materialfaktor: 1,5 som gir tg ρ=0,60
Ng: 16,0
Nγ: 17,0
Overlagringhøyde: z=0,3

<u>Bæreevnen for fundament med bredde 0,4 på knust fjell:</u>
Bæreevne: σq= 16*(19*0,3+5)+0,5*17*19*0,32-5=171+52-5=218kN/m²
Dette gir en kapasitet på sålefundament: ca 70kN/m
Bæreevnen for fundament med bredde 1,0m på knust fjell:
Bæreevne: σq =16*(19*0,3+5)+0,5*17*0,8-5=171+129-5=295kN/m²
Dette gir en kapasitet på sålefundament: ca 236kN/m

Bæreevne stedlig løsmasse

Bæreevnen for stedlig fjell:
Egenvekt: γ=19kN/m³
Friksjonsvinkel: ϕ'=42°
Attraksjon: a=5kN/m²
Udrenert poreovertrykk: 0

Bæreevneparameter:
Materialfaktor: 1,4 som gir tg ρ=0,46
Ruhet, rb=0,2
Ng: 20,0
Nγ: 22,0
Overlagringhøyde: z=0,3m

<u>Bæreevnen for fundament på stedlig steinmasser:</u>
Bæreevne: σq= 20*(19*0,3+5)+0,5*22*19*0,32-5=214+67-5=276kN/m²

Dette fundamentet tåler en dimensjonerende stripelast qvd=ca 88kNm sålefundament

<u>Bredde på fundamenter må beregnes av pro betong.</u>

7 Skråninger

Det er i dette notatet ikke gjort beregninger av skråning eller skjæringer

8 Konklusjon

Vipro AS er engasjert som geoteknisk ansvarlig for dette prosjektet, og derfor fått i oppdrag å vurdere grunnforholdene og å foreslå fundamenteringsmetode for prosjektet. Dette innebærer at vi skal vurdere grunnforholdene på eiendommen, vurdere massenes bæreevne og stabilitet til utbyggingen, både i byggefasen og i permanent situasjon.
Beregninger og vurderinger i dette notatet dokumenterer at den planlagte bebyggelsen kan bygges som planlagt og at bruk av beskrevet fundamentering ned på pukk og ned til stedlig fjell for huset. Stabiliteten i den planlagte bebyggelsen er tilfredsstillende dersom de her beskrevne løsninger og detaljer benyttes.
Da tomten etableres på stedlig utsprengt fjell og utenfor området som er ansett av NGI som skred sensitivt så anser Vipro AS det som trygt å bygge på denne tomten, uten fare for skred. Vipro anser tomten å være sikker jf. TEK 17 § 7-3, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Prosedyre for utredning av områdeskredfare følger av NVEs veileder 1/2019 s. 19.

9 Vedlegg

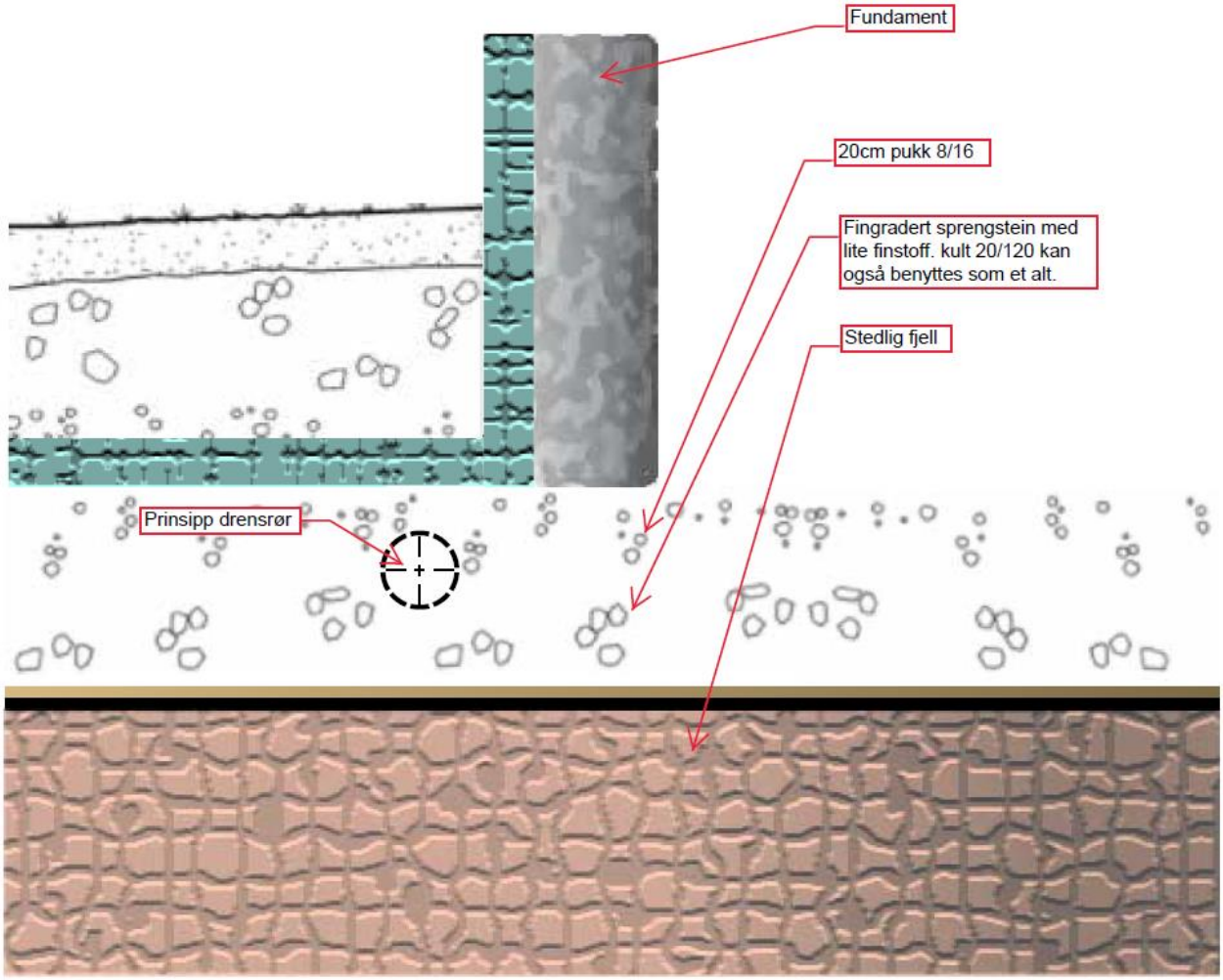


Fig.4: Prinsippskisse for fundamentering

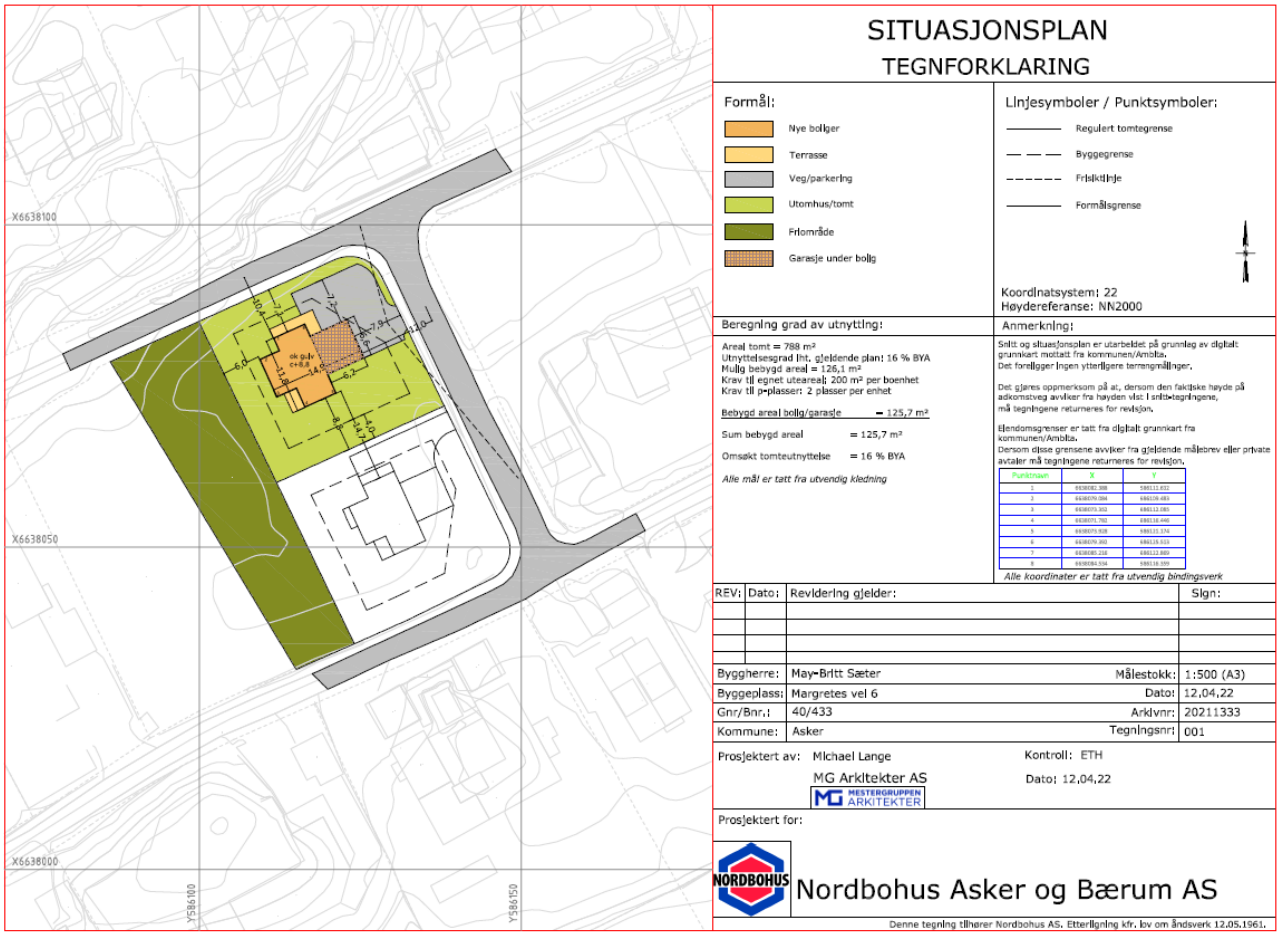


Fig.5: Situasjonskart

Vipro AS
3300 Hokksund
Org: 925 287 393

tlf:955 51 511
post@viproas.no
www.viproas.no

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.
For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - frittliggende boliger
- Trafikkområder
  - offentlige veier
    - kjørevei
    - gangvei
    - fortau
    - sti
- Friområder
  - friområder
- Spesialområde
  - kommunalteknisk anlegg
  - naturvern
    - på land
    - i sjøen
  - bevaring
  - lek/friluft
  - ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer
- Fellesområder
  - felles atkomst
  - felles leke-/oppholdsareal

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Områder for frittliggende boliger

3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt èn integrert sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m^2.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m^2 pr. plass.
Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt.
For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m^2

3.2 På tomter over 1500 m^2 kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m^2 BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.

3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader.
Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.

1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.

3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.

6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.

8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljeplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverkesettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m^2 (for strandtomter) og 15 m^2 (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne èn fast eller flytende badebrygge til hvert område.

9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftsaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

11.2 På område FV4 skal det være 1 garasjeplass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.

11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.

12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.

12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.

12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.

12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisikt sonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

Bryggeomr. for parsell 1-3

HALSODDEN

STRANDSONE

FV1. STRAND 5
Gbnr. 40/1209
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
366, 408, 458, 469, 494, 499, 574, 902, 1047, 1263

Ulykkesskjær

Naturreservat

FP3
Fellesareal for parsell 27, 28, 35

Felles brygge for parsell 27, 28, 35

TRÆTMANNSODDE

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer.

Naturreservat

Ulvungene

SN1A
Spesialomr. naturvern

Lykkebukta

20 x 55 m Avgrensning brygger og båter, FV1

SN2
Spesialomr. naturvern

SN1B
Spesialomr. naturvern

Eiendomsgrense i sjøen

FP2
Felles for parsell 17, 18, 19

SN4
Spesialomr. naturvern

T1
Spesialområde tekn. anlegg

FV1
Felles areal Østre Nesøya vel m.fl.

Felles bod maks 50 m2

STRANDSONE

Avgrensning brygger og båter, FV2

TAGLUGNBUKTA

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

FP4
Felles areal for 46 - 49

FV2. STRAND 6
Gbnr. 40/1210
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
357, 421, 489, 499, 360, 426, 490, 516, 366, 439, 492, 548, 367, 462, 497, 908, 393, 488, 498, 341

Ball-plass

FV2
Felles areal Østre Nesøya vel m.fl.

Felles bod maks 50 m2

STRANDSONE

FV3. STRAND 6B
Gbnr. 40/1211
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr:
440, 484, 491, 563, 441, 485, 505, 573, 442, 486, 514, 483, 487, 520.

Avgrensning brygger og båter, FV3

FV3
Felles areal Østre Nesøya Vel m. fl.

STRANDSONE

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

FP5
Felles for parsell 53, 54, 55

FP6
Felles areal for 56, 57, 58

Spesialområde bevaring, fredlovh.

FL1
Felles lek 109b, 111, 112a, 117-120, 128

SN6
Spesialområde naturvern/tursti

Tinglyst adkomst

Otto Blehrs vei

Østre vei

Kl. A

Kl. Fa

Kl. B1

Kl. B2

Vei 001

Vei 002

Høyfjellsbasen

Rasenkrantz vei

Hovedgårdsveien

Storengveien

Peterstrømmen

SL
Spesialomr. lek/friluft

FL2
Felles lek for 140 - 143

F1
Friområde 1878m²

FV5
Felles areal

FP7
Felles for parsell 64A, 65, 66, 67

T2
Spesialområde tekniske anlegg

Kreyerskjær

FP 8
Felles strand for parsell 70 + 71

Fellesbrygge for parsell 70 + 71

Spesialområde
ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

Fiskeplass holdes fri for brygger, båter og mudring

Gangavkomst til parsell 173

FV4 Strand 9
Fellesareal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr. 105, 108, 257 og 571

Garasjeplass for parsell 173

Fiskeplass holdes fri for brygger, båter og mudring

FL3
Felles lek for 169 - 172

STRANDSONE

FV5. STRAND 7
Gbnr. 40/316
Felles areal for Østre Nesøya vel og gnr. 40, bnr.
355, 434, 503, 519, 423, 435, 506, 522, 424, 436, 512, 531, 431, 501, 515, 532

TYPISK SNITT KL. B1, KL. FA

125 25 300 25 125
600

TYPISK SNITT KL. B2

150 50 400 50 150
800

TYPISK SNITT KL. A MED FORTAU

200 25 250 25 500 50 200
1250

TYPISK SNITT FOR DEL AV OTTO BLEHRS VEI

125 25 250 25 150 50 500 50 150
1325

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER
- F FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER
- FRISIKTSONE
- SN SPESIALOMR./NATURVERN
- SN SPESIALOMR./NATURVERN I SJØ
- SPESIALOMRÅDE, FERDSEL, FISKE, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER.
- SPESIALOMR./BEVARING
- T KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
- SL SPESIALOMR./LEK/FRILUFT

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- Af FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE
- FL FELLES LEKEPLASS
- FP/FV FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- GRENSE, STRANDSONE
- AVGRENSNING AV BRYGGER OG BÅTER I SJØEN
- BYGNING SOM SKAL RIVES
- TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
- MUR
- MØNERETNING

N

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 40/104 M.FL., ØSTRE VEI - STORENGVEIEN

I medhold av § 27-2 og 28-1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har Asker kommunestyre den 18.01.2005, sak 0001/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrevedtaket.

Asker kommune, 27. januar 2005.
For rådmannen
Tor Arne Midtbø

REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI, STORENGVEIEN
GNR. 40, BNR. 104 M.FL.

90c
Vedt.: 18.01.05

M = 1:1000 — SAKSB./TEGN. MMM/BL/GS

ASKER BYGN.- OG REGULERINGSAVD.: 01.09.00, 08.03.01, 06.05.02, 13.09.02, 03.03.03, 30.09.04, 01.12.04

ASKER BYGNINGSRÅD: 22.10.02, 09.04.03

ASKER KOMMUNESTYRE, 18.01.05

TEGN.NR. S.3/597 — PLAN NR. 90 c

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06299-1

Saksbehandler
Frode Torvik

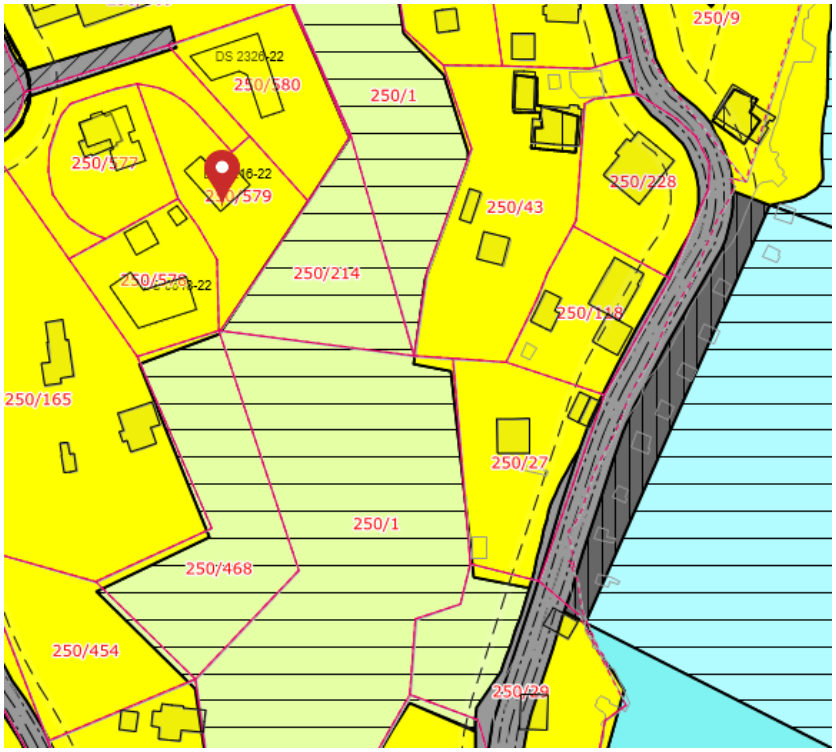
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
10.05.2023

Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage fra tiltakshaver og ansvarlig søker over vilkår til dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takform for tiltak på eiendommen gbnr. 250/579, Fjordstien 3C, i Åros. Det ble satt som vilkår at enebolig ikke oppføres med takterrasse.

Det er i klagen bl.a. anført at vilkåret om at takterrasse ikke skal oppføres er uten hjemmel, urimelig og uforholdsmessig, og basert på utenforliggende hensyn. Det er videre anført at takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget og ha litt lengre kveldssol, og vil ikke oppleves som ruvende.

Tiltaket med flatt tak er i strid med reguleringsbestemmelsen § 2 og forutsetter dispensasjon. Det fremgår direkte av pbl. § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon.

Vilkår om at boligen ikke oppføres med takterrasse er etter kommunedirektørens vurdering et saklig og relevant vilkår. Det er i vedtaket vist til at en takterrasse i dette området vil føre til økt innsyn og kunne føre til støy. Dette er relevante og saklige hensyn som er begrunnet i hensyn til naboer og omgivelser og som plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkåret kan verken anses urimelig tyngende eller motivert av utenforliggende hensyn. Kommunedirektøren er for øvrig ikke enig med klager i at takterrasse som omsøkt i denne saken er svært utbredt. Skråfoto viser at det ikke er vanlig med takterrasser på flate tak i denne delen av planområdet mot sør.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av ny frittliggende enebolig på to plan. Boligen er utformet med flatt tak med gesimshøyde oppgitt til 5 meter mål fra gjennomsnitt terreng. Beregnet BYA på eiendommen er 189 m2 som gir en grad av utnyttelse på 22 %,dette inkluderer bolig på 153 m2, og 36 m2 som er avsatt til parkering på terreng jf. TEK § 5-7. Tomtens størrelse er på 877 m2.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt av kommunestyret 16.6.1994.

Reguleringsbestemmelsen § 2 om takform lyder slik:

> «*All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.»*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har ingen spesiell relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner med tilhørende bærekraftsmål.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 20.10.2022 følgende vedtak i sak 22/2216.

> **Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**
>
> **Søknaden avslås for deler av tiltaket, takterrasse og trapp opp til taket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.**
>
> **I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 2 i reguleringsplanen for Tivoliåsen Åros, om takform.**
>
> **Vilkår knyttet til dispensasjonen:**
> **Det tillates ikke oppholdsareal på tak. Takterrassen avslås.**

Det ble i vedtaket også gitt vilkår for igangsettingstillatelse. Disse vilkårene er ikke påklaget og gjengis ikke her.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver og ansvarlig søker i brev av 30.11.2022 fra Boxs arkitektstudio.

Det anføres i klagen bl.a:

- Dispensasjon fra takform var å anse som en formalitet. «*høyde er innafor, BYA er godt innafor og MUA er godt innafor. Boligen er ikke dominerende eller ruvende. Tiltaket er heller ikke kontroversielt i nabolaget – det var ingen nabomerknader.»*
- Kommunen er ellers utelukkende positiv til tiltaket, tiltakets utforming og
- tiltakets tilpasning.
- Kommunens vilkår for dispensasjon fra takform om at taket ikke skal brukes til uteopphold, er derfor urimelig og uforholdsmessig.
- Det oppfattes slik at vilkåret baserer seg på utenforliggende hensyn, slik at vilkåret anses å være ugyldig.
- Når vilkåret er ugyldig, har ikke kommunen hjemmel til å avslå takterrasse og trapp.
- Vi kan ikke se at det i plan- og bygningsloven eller kommuneplanen eller i reguleringsplanen er oppstilt et forbud mot takterrasser.
- Takterrasse som bygningsdel er svært utbredt i planområdet.
- Omsøkt tiltakets beliggenhet, med mye landskap og bebyggelse ovenfor vår bolig, medfører at takterrassen ikke oppleves som ruvende.

- En takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget, og ha litt lengre kveldssol, som er en viktig kvalitet å etterstrebe på disse østvendte utsiktstomter

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagefristen ble i brev av 11.11.2022 forlenget med tre uker. Klagen er mottatt 30.11.2022 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Det ble i vedtak av 20.10.2022 gitt dispensasjon og rammetillatelse til enebolig med flatt tak. Det ble i vedtaket gitt dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 om krav til takform. Som vilkår for dispensasjon fra krav til takform ble det satt krav om at eneboligen ikke oppføres med takterrasse.

Den del av vedtaket som omhandler takterrasse lyder slik:

> *«Kommunen har adgang til å sette vilkår ved søknad om dispensasjon. Her vurderes det at takterrasse ikke har vært intensjonen i bestemmelsen om takform og takvinkel. En takterrasse i dette området vil også føre til økt innsyn og kunne føre til støy. En bolig med saltak ville ikke ha kunnet utnytte takt til opphold og vi har kommet frem til at dette tilsidesetter bestemmelsen. Vi kan heller ikke se at takterrasser er utbredt i området, og tiltaket vil derfor kunne sette presedens. Det stilles derfor vilkår om at taket ikke benyttes til opphold og takterrassen avslås.»*

Det er i klagen bl.a anført at vilkåret om takterrasse ikke skal oppføres er uten hjemmel, urimelig og uforholdsmessig, og basert på utenforliggende hensyn. Det er videre anført at takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget og ha litt lengre kveldssol, og ikke vil oppleves som ruvende.

Tiltaket med flatt tak er i strid med reguleringsbestemmelsen § 2 og forutsetter dispensasjon. Klager kan ikke gis medhold i at kommunen ikke har hjemmel for å knytte vilkår om at takterrasse ikke oppføres til vedtaket om dispensasjon for flattak. Det fremgår direkte av pbl. § 19-2 at det kan settes vilkår for dispensasjon.

Vilkår for dispensasjon må imidlertid være saklige og relevante dvs. begrunnet i de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkår om at boligen ikke oppføres med takterrasse er etter kommunedirektørens vurdering et slikt saklig og relevant vilkår. Det er i vedtaket vist til at en takterrasse i dette området vil føre til økt innsyn og kunne føre til støy. Det er disse hensynene kommunen har vektlagt. Dette er relevante og saklige hensyn som er begrunnet i hensyn til naboer og omgivelser og som plan- og bygningsloven skal ivareta. Vilkåret kan verken anses urimelig tyngende eller motivert av utenforliggende hensyn. Hvilken hensyn som er

utenforliggende, og som klager mener kommunen skal ha lagt for stor vekt på, er for øvrig ikke angitt i klagen.

Kommunedirektøren er for øvrig ikke enig med klager i at takterrasse som omsøkt i denne saken er svært utbredt. Det har blitt gitt enkelte dispensasjoner til flattak med takterrasse lenger nord i planområdet. Slike dispensasjon er ikke gitt i denne delen av planområdet. Skråfoto viser også at det ikke er utbredt med takterrasser på flate tak i denne delen av planområdet mot sør.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at vedtaket opprettholdes.

7. Konklusjon
Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 20.10.2022 i sak 22/2216. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage, datert 301122
Vedtak, datert 201022
Reviderte tegninger, mottatt 121022
Oppdaterte tegninger, datert 300922
Supplerende søknadsopplysninger, mottatt 230822
Søknad, med vedlegg
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Bestemmelser kommuneplan

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06299

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	10.05.2023	56/23

Klage på vedtak om dispensasjon med vilkår, gbnr. 250/579, Fjordstien 3C

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 56/23

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt ifm innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.
Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

Begrunnelse:
Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

Forslag fremmet av Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen til følge, og trekker vilkåret som ble stilt i forbindelse med innvilgelse av dispensasjon for flatt tak.
   Trapp og takterrassen tillates bygget som omsøkt.

   Begrunnelse:
   Dispensasjon for flatt tak som ble utstedt i delegert vedtak av 20.10.2022 var kurant da flere naboer har fått godkjent og bygger med flate tak, og boligen er godt tilpasset det krevende eksisterende terrenget. Da er det ikke behov for å stille vilkår om at omsøkt trapp og takterrassen avslås. Ingen naboer hadde klaget på trapp og takterrassen. Takterrassen er beskjedent i størrelse, og vil ikke være ruvende i det mektige kupert landskapet. Det er ingen forbud mot takterrasser i gjeldende regulering, og flere takterrasser har blitt godkjent og bygget i planområdet.

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker
T: 66 78 60 60 E: post@boxs.no W: boxs.no

Til: Asker kommune

Dato: 30.11.2022

Fjordstien 5 – gbnr 250/579 – klage på vilkår for dispensasjon, og klage på avslag
Sak 22/1140

Vi viser til rammetillatelse til godkjent tiltak av 20.10.2022.

Vi viser også til kommunens klagefristutsettelse i brev av 11.11.2022. Fristen er utsatt til 6 uker etter vedtaket.

På vegne av tiltakshaver Sæthre og søker Mesterhus Asker og Bærum AS klages herved på vilkåret som er stilt om at takterrassen skal sløyfes, og avslag for takterrassen med trapp. Det klages således kun på vilkåret som vi mener er uforholdsmessig, og ikke på tillatelsen som sådan. Tillatelsen står. Klagen er således rettidig.

Nærmere om klagen på vilkåret om takterrassen, og avslaget for takterrasse med trapp
Fra tillatelsen hitsettes:

> ***«Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.***
>
> ***Søknaden avslås for deler av tiltaket, takterrasse og trapp opp til taket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.***
> ***I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 2 i reguleringsplanen for Tivoliåsen Åros, om takform.***
>
> ***Vilkår knyttet til dispensasjonen:***
> - ***Det tillates ikke oppholdsareal på tak. Takterrassen avslås.»***

Boligen som er omsøkt og godkjent er godt tilpasset terreng og omkringliggende boliger, hvorav flere er godkjent med flate tak.

Slike boliger i nærmiljøet og i planområdet Tivoliåsen med flate tak har alle blitt godkjent med dispensasjon fra reg.§2 hvor det er stilt krav til saltak.

§2 i områdeplan Tivoliåsen fra 1994 lyder:

> «All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader».

Det er godt kjent og således overdokumentert at svært mange boliger i planområdet har blitt godkjent med annen takform enn saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Av alle godkjente boliger er det igjen svært mange som er godkjent med flate tak.

Det kan ikke være tvil om at reguleringsplanen som nesten er 30 år gammel har mistet sin styrke som styringsverktøy når det gjelder materielle bestemmelser som krav om takform.

Dispensasjon fra takform var således nesten å anse som en formalitet.

For øvrig presser tiltaket heller ikke andre materielle krav: høyde er innafor, BYA er godt innafor og MUA er godt innafor. Boligen er ikke dominerende eller ruvende. Tiltaket er heller ikke kontroversiell i nabolaget – det var ingen nabomerknader.

Kommunens vilkår for dispensasjon fra takform at taket ikke skal brukes til uteopphold er således urimelig og uforholdsmessig. Det oppfattes slik at vilkåret baserer seg på utenforliggende hensyn, slik at vilkåret anses å være ugyldig.

Når vilkåret er ugyldig, har ikke kommunen hjemmel til å avslå takterrasse og trapp.

Nærmere om at vilkåret er urimelig og uforholdsmessig.
Fra kommunens tillatelse hitsettes:

> *«Tomten er krevende, veien er allerede prosjektert inn og godkjent på kote +54moh, adkomst og parkering er prosjektert i forhold til veien. Deler av tomten ligger i strandsonen, og boligen er derfor prosjekter[t] øverst på tomten. Denne tomten har også ett søkk i midten, og boligen er prosjekter slik at den utnytter dette søkket og kollen i vest slik at bebyggelsen virker mindre dominerende i terreng og at boligen kan utnytte seg av en underetasje. Første etasjen er lang [lagt] opp til trinnfri adkomst.*
>
> *Søkket på tomten er uheldig med hensyn til overvann, da vannet naturlig vil renne inn mot huset, og det er derfor prosjektert slik at man unngår noen av disse virkningen ved å fylle opp, men fortsatt utnytte høydevirkingen i terrenget slik at boligen ikke virker dominerende og høy i landskapet.*
> *Fasade mot vest får fyllinger langsmed bygget, men denne fyllingen ligger mellom kollen og bygget og gir ikke en virking av at bygget vil ses høyere ut, heller tvert i mot vill denne fyllingen gjerne [jevne] ut søkket inn mot skråningen mot vest.*
>
> *Etter kommunenes vurdering er boligen godt tilpasset terrenget. Det er variert bebyggelse i området, det er både bebyggelse med saltak og med flatt tak, her vurdere vi at flatt tak gir en lavere høyde på bygget samt at terrengtilpassningen passer godt med flatt tak. Tiltaket plukker opp elementer i omkringliggende bebyggelse og vil gi gode visuelle kvaliteter til området.*
>
> *Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.*
>
> *Tillatelse til tiltak innvilges.*
>
> *Takterrassen avslås.»*

Slik det fremkommer her er kommunen utelukkende positiv til tiltaket, tiltakets utforming, og tiltakets tilpasning.

Kommunens avslag for takterrassen kommer således som lyn ved klar himmel, og er klart urimelig og uforholdsmessig.

Fra kommunens dispensasjonsvurdering hitsettes:

> *«[…]*
>
> *Vår vurdering er at bruken av flate tak innenfor planområdet i dag er så utbredt at flate tak ikke lenger kan sies å være i strid med hensyn til å ivareta enhetlig bebyggelse. Det er også lagt vekt på at den omsøkte takløsningen fører til at bygningsmassen oppleves som mindre dominerende i terrenget. Tiltaket tar utnytte av den bratt tomten hvor det mot vest ligger en bratt skråning og mot øst heller bratt nedover, dette skjuler bygget noe i terrenget og det flate taket gjør at bygget er mindre dominant i terrenget.»*

Når det så bekreftes at avvik fra krav om takform ikke lenger kan sies å være i strid med hensyn til å ivareta enhetlig bebyggelse blir det underlig når dispensasjon i vårt tilfelle betinges av et vilkår.

Vilkåret er således tatt etter utenforliggende hensyn.
Dette har kommunen ikke anledning til, og vilkåret anses å være ugyldig.

Nærmere om avslag for takterrasse
Når vilkåret er ugyldig, og dispensasjon fra takform er gitt, gjenstår det å vurdere om takterrasse og trapp kan avslås på selvstendig grunnlag.

Plan- og bygningsloven er en JA-lov. Dette betyr at kommunen kun kan gi avslag for tiltak hvis den har lov til dette i medhold av lov eller planverk. Eller omvendt: dette betyr at kommunen må tillate det som kommunen ikke har hjemmel til å avslå.

Vi kan ikke se at det i Pbl. eller kommuneplanen eller i reguleringsplanen er reist et forbud mot takterrasser.

Tvert i mot: det er flere takterrasser utført og godkjent i planområdet. Som eksempler hvor takterrasse er godkjent over øverste boligplan nevnes: Tivoliåsen 46 a og b GBNRs 250/570 + 333, Fjellstien 4 - GBNR. 250/540, Astrid Skaares vei 98 - GBNR 250/528, Astrid Skaares vei 40 – GBNR 250/409, Furuveien 24 a og b - GBNR 250/370, og Fjordstien 45 - GBNR. 250/563. I tillegg kan det gis flere eksempler på takterrasser som ikke ligger på øvre plan. Faktum er at takterrasse som bygningsdel er svært utbredt i planområdet, og vi kan således ikke se at kommunen har hjemmel til å avslå takterrasse hos oss.

Dessuten hindrer reg.§2 krav om saltak/halvvalm ikke at takterrasser kan utføres. F.eks. kan en bolig ha delvis saltak, og delvis takterrasse. I et saltak kan en altan etableres, som har samme funksjon som en takterrasse: uteopphold over bakkeplan.

Omsøkt tiltakets beliggenhet, med mye landskap og bebyggelse ovenfor vår bolig, medfører at takterrassen ikke oppleves som ruvende. Tvert imot: en takterrasse gir en fin mulighet til å komme seg opp i terrenget, og ha litt lengre kveldssol, som er en viktig kvalitet å etterstrebe på disse østvendte utsiktstomter.

Oppsummerende mener vi takterrassen som omsøkt må være del av tillatelsen, og vilkåret om å sløyfe takterrassen og trapp må utgå. Vi anmoder på vegne av tiltakshaver og søker om at vedtaket rettes.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio AS

(s)
Pieter Paul Furnée

Kopi:
- Linda Sæthre - tiltakshaver
- Mesterhus Asker og Bærum AS – ansvarlig søker

Asker kommune

Mesterhus Asker og Bærum AS
Rudssletta 90

1351 RUD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S22/1140	GBNR 250/579 L30593/22	20.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1140

Delegasjonssak: 22/2216

250/579 – Delvis godkjent dispensasjon og rammetillatelse til tiltak - Enebolig med støttemurer
Åros
Tiltakshaver: H Property AS

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 30.03.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 23.08.2022 og 12.10.2022. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

Søknaden avslås for deler av tiltaket, takterrasse og trapp opp til taket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra § 2 i reguleringsplanen for Tivoliåsen Åros, om takform.

Vilkår knyttet til dispensasjonen:
- **Det tillates ikke oppholdsareal på tak. Takterrassen avslås.**

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:
1. **Utomhusplan i henhold til Asker kommunes retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven § 28-7.**
2. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
3. **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2**
4. **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
5. **Notat for vurdering av grunnforhold og skredfare må sendes inn, jf pbl 28-1.**
6. **Veirett fra grunneier og veilaget må sendes inn, pbl 27-4.**
7. **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. **Atkomstvei, parkeringsplass og utomhus arealer må være opparbeidet i henhold til innsendt utomhusplan.**

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Tivoliåsen og Årosfjellet (1994) og er avsatt til areal formål bolig.
kommuneplanen går ved motstrid foran reguleringsplanen som er av en eldre dato (01.12.2011), jf. §2.2.

Eiendommen omfattes også av Kystsoneplan Røyken Kommune og kommuneplan for Røyken 2015 – 2027, sone B (B1a) Se bestemmelsens punkt 7.8. maks møne/gesims 7/9 (garasje 3/5) BYA 25%

Videre ligger eiendommen innenfor hensynsone Ras- og skredfare, og delvis innenfor byggegrense om sjø.

Søknaden fordrer en dispensasjon fra reguleringsplanens:
- § 2 takvinkel 27.45 grader.

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder oppføring av ny frittliggende enebolig på to plan. Boligen er utformet med flatt tak med gesimshøyde oppgitt til 5 meter mål fra gjennomsnitt terreng.

Beregnet BYA på eiendommen er 189 m^2 som gir en grad av utnyttelse på 22 %, dette inkluderer bolig på 153 m^2, og 36 m^2 som er avsatt til parkering på terreng jf TEK § 5-7. Tomtens størrelse er på 877m^2.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA prosent	22%
BYA bolig	153m^2
BYA parkering	36m^2
BYA Total	189m^2
BRA U etasje	84 m^2
BRA 1 etasje	85 m^2
BRA total	170 m^2

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde kote 51,9, jf pbl § 29-4 første ledd. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.
Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Terrengarbeider
Det utføres terrengarbeider, det fylles opp fra 1,5 på det høyeste, og utføres en minere skjæring på 0,7 meter for lysgrav foran vindu. Terrengendringene vurderes å være moderate i forhold til tomtens topografi.

Avstand til nabogrense
Enebolig oppføres 2 meter fra nabogrense til 250/576, det er gitt nabosamtykket fra 21.02.2022.
Enebolig oppføres 3,4 meter fra nabogrense til 250/577, det er gitt nabosamtykket fra 28.03.2022.
Terrengfylling for veien på gbnr 250/576, og i nabogrensen til veien, er det gitt nabosamtykket den 17.08.2022.

Overvannsplan
Tiltaket medfører store terrengarbeider, tiltaket krever overvannsplan og prosjektering for overvann. Overvannsplan må sendes inn ved søknad om IG.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er avsatt tre parkeringsplasser på terreng, to av disse inngår i BYA. Det er i er avsatt mer enn 300 m^2 til uteoppholdsareal iht kommuneplanens bestemmelser.

Vann- og avløp
Eiendommen knyttes til offentlig vann og avløp.
Nytt tiltak vil kobles på nytt felles anlegg via privat stikkledning nordøst på eiendommen. Etablering av private stikkledninger inngår i egen byggesak for etablering av felles adkomst og private stikkledninger for gnr/bnr: 250/576, saksnr: 21/4013.

Boligen ligger 70 fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Veg og atkomst
Eiendommen har adkomst fra fjordstien som er en privat vei. Det må innhentes veirett før IG.
Vi forutsetter at tiltaket er i samsvar med kommunens gjeldende veinorm.

Grunnforhold
I NVE sine kart vises det at eiendommen består av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det vises også at det ligger innenfor hensynssone ras og skred.

Eiendommens østre hjørne er i aktsomhetsområde for utløsningsområde for snøskred. Denne delen av tomten består hovedsakelig av fjell. Løsmassene i området består av hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, med svært store muligheter for marin leire. Ansvarsområdet for prosjektering av grunnforhold vil belegges med ansvar av ansvarlig foretak, og notat for vurdering av grunnforhold og skredfare vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse fra andre myndigheter
VOV - Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge. Søknad om sanitærmelding skal være godkjent av VOV.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon
Tomten er krevende, veien er allerede prosjektert inn og godkjent på kote +54moh, adkomst og parkering er prosjektert i forhold til veien. Deler av tomten ligger i strandsonen, og boligen er derfor prosjekter øverst på tomten. Denne tomten har også ett søkk i midten, og boligen er prosjekter slik at den utnytter dette søkket og kollen i vest slik at bebyggelsen virker mindre dominerende i terreng og at boligen kan utnytte seg av en underetasje. Første etasjen er lang opp til trinnfri adkomst.

Søkket på tomten er uheldig med hensyn til overvann, da vannet naturlig vil renne inn mot huset, og det er derfor prosjektert slik at man unngår noen av disse virkningen ved å fylle opp, men fortsatt utnytte høydevirkingen i terrenget slik at boligen ikke virker dominerende og høy i landskapet.

Fasade mot vest får fyllinger langsmed bygget, men denne fyllingen ligger mellom kollen og bygget og gir ikke en virking av at bygget vil ses høyere ut, heller tvert i mot vill denne fyllingen gjerne ut søkket inn mot skråningen mot vest.

Etter kommunenes vurdering er boligen godt tilpasset terrenget. Det er variert bebyggelse i området, det er både bebyygelse med saltak og med flatt tak, her vurdere vi at flatt tak gir en lavere høyde på bygget samt at terrengtilpassningen passer godt med flatt tak. Tiltaket plukker opp elementer i omkringliggende bebyggelse og vil gi gode visuelle kvaliteter til området.
Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold tildets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Tillatelse til tiltak innvilges.

Takterrassen avslås.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 2 om takform. § 2 i reguleringsbestemmelsene omhandler takform og angir at all bebyggelse skal ha saltak eller halvvalm med takvinkel mellom 27 og 45 grader. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

- *Det er tidligere gitt en rekke tillatelser for tilsvarende dispensasjoner for bygg med flate tak og takterrasser innen samme reguleringsområde. Områdets karakter er derfor ikke lenger ensartet med saltak eller halvvalm.*
- *Formålsbestemmelsen i Plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ikke ha negative konsekvenser med hensyn til vegetasjon, miljø og samfunn eller estetisk utforming.*
- *Fordelen vil være at ny bebyggelse tilpasser seg godt til eksisterende bebyggelse i området, og at nytt tiltak får tillatelse til like føringer som allerede er tillatt i området.*
- *Nytt tiltak vil få en lavere total høyde enn om prosjektet utføres med saltak og medfører dermed mindre fjernvirkning.*
- *Tiltaket oppfyller krav til høyde, utnyttelse og utomhusarealer som angitt i kommuneplanen, og tilpasser seg eksisterende bebyggelsesmønster på nærliggende tomter.*
- *Vi kan ikke se noen ulemper ved å innvilge dispensasjon.*

Hensynene bak reguleringsplanens § 2 om takform
Hensynet bak bestemmelsen om takform er at det er ønskelig med enhetlig bebyggelse innenfor planområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Det er allerede oppført svært mange boliger med flate tak innenfor planområdet, og det er derfor vanskelig å argumentere for at hensynet om enhetlig bebyggelse blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen har adgang til å sette vilkår ved søknad om dispensasjon. Her vurderes det at takterrasse ikke har vært intensjonen i bestemmelsen om takform og takvinkel. En takterrasse i dette området vil også føre til økt innsyn og kunne føre til støy. En bolig med saltak ville ikke ha kunnet utnytte takt til opphold og vi har kommet frem til at dette tilsidesetter bestemmelsen. Vi kan helle rikke se at takterrasser er utbredt i området, og tiltaket vil derfor kunne sette presedens. Det stilles derfor vilkår om at taket ikke benyttes til opphold og takterrassen avslås.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Ulemper

- En dispensasjon fra bestemmelsen vil i dette tilfellet sette presedens fordi definisjonen av enhetlig bebyggelse endres som en direkte følge av at dispensasjonen innvilges.
- Eksisterende boliger på de nærmeste naboeiendommene har saltak.
- Takterrasse gir taket en annen funksjon enn ved saltak samt kan føre til innsyn og støy, her er det satt et vilkår om at taket ikke kan benyttes som opphold og vi vurderer derfor hensynet som ivaretatt.

Fordeler

- Det flate taket gjør at bygningene fremstår mindre dominerende i terrenget. Bygningsmassen er godt tilpasset terrenget og utformingen av

taket gjør at bygget blir mindre synlig fra alle omkringliggende eiendommer.
- Det er allerede oppført så mange boliger med flate tak innenfor planområdet at definisjonen av enhetlig bebyggelse allerede kan sies å være endret.

Vår vurdering er at bruken av flate tak innenfor planområdet i dag er så utbredt at flate tak ikke lenger kan sies å være i strid med hensyn til å ivareta enhetlig bebyggelse. Det er også lagt vekt på at den omsøkte takløsningen fører til at bygningsmassen oppleves som mindre dominerende i terrenget. Tiltaket tar utnytte av den bratt tomten hvor det mot vest ligger en bratt skråning og mot øst heller bratt nedover, dette skjuler bygget noe i terrenget og det flate taket gjør at bygget er mindre dominant i terrenget.

Det settes vilkår om at taket ikke kan benyttes for opphold.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden **godkjennes**.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1140. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Mesterhus Asker og Bærum AS, Rudssletta 90, 1351 RUD
Kopi
Tiltakshavere

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gjennomføringsplan
- Gebyroversikt

Fra: Hege Elise Røisland <hege@mhus.no>
Sendt: 12. oktober 2022 09:48
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Kopi: Postmottak Asker kommune
Emne: Saksnr: 22/1140 (uten adresse), 3474 Åros, gnr/bnr: 250/579 - reviderte tegninger etter telefinsamtale og e-post fra saksbehandler
Vedlegg: Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 121022.pdf; Asker 250-579 Situasjonsplan 121022.pdf; Asker 250-579 Utomhusplan 121022.pdf

Hei,
viser til telefonsamtale og tilsendt e-post 30. september vedrørende prosjekt i Fjordstien (uten adresse), gnr/bnr: 250/579.
Sender som avtalt reviderte tegninger til saksbehandlers e-postadresse med postmottak på kopi.

Huset er nå senket 70 cm i terreng og støttemur tilknyttet hageareal (fasade sørøst) er nå fjernet.
Støttemur på fasade nordøst er erstattet med en terrengtilpasning med stigning 1:3. det er etablert en mindre støttemur på 0.5 meter for å gi et mindre parti av hagearealet som er flatt da resten har en stigningsgrad på 1:3.
På grunn av høyde på godkjent prosjektert vei oppfyller ikke lenger huset tilgjengelighetskravet da det ikke er mulig å oppnå trinnfri adkomst fra parkering/gårdsplass etter at huset er senket i terreng.

Vedlagt følger reviderte tegninger – plan, snitt og fasader, situasjonsplan og utomhusplan.
Minner om at MUA, nye høydekoter osv. illustreres på utomhusplanen.

Da søknad om rammetillatelse opprinnelig ble sendt inn 30. mars ber vi om en snarlig behandling for å unngå permitteringer hos vår ansvarlige byggmester.

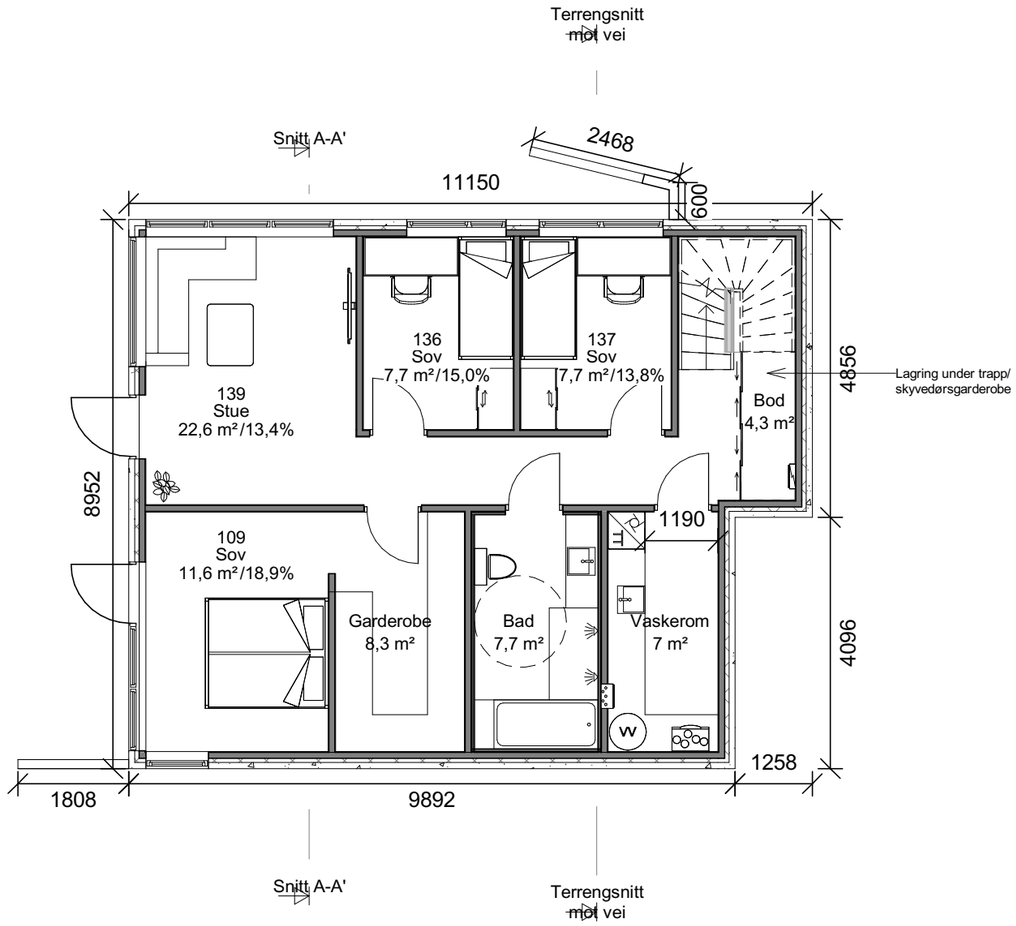
Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

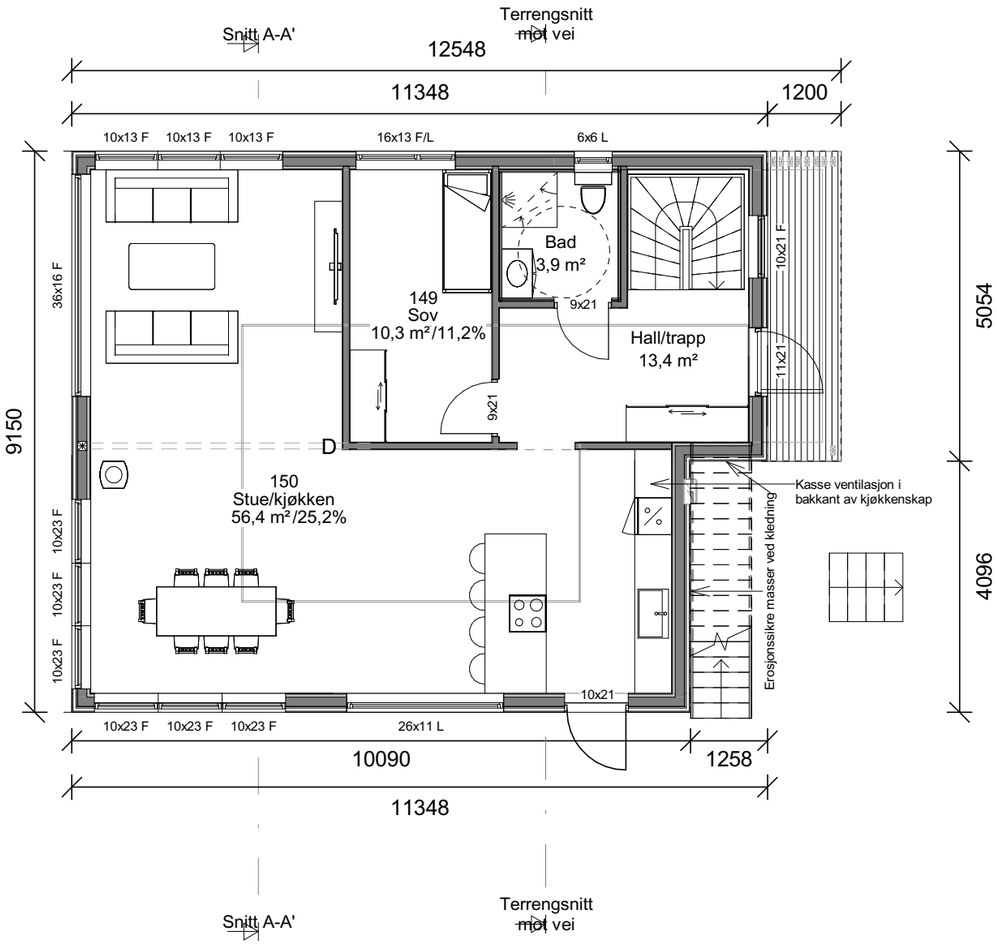
Med vennlig hilsen
Hege Elise Røisland

Mesterhus Asker og Bærum AS
Adresse: Rudssletta 90, 1351 Rud
Mobil: 47 65 50 05, Kontor: 67 13 97 10
www.mhus.no

MESTERHUS
ASKER OG BÆRUM
– det blir som avtalt

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum





Underetasje
1 : 100

1.etg
1 : 100

BYA
109,2 m²

BRA	
Underetasje	83,7 m²
1.etg	86,4 m²
170 m²	

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

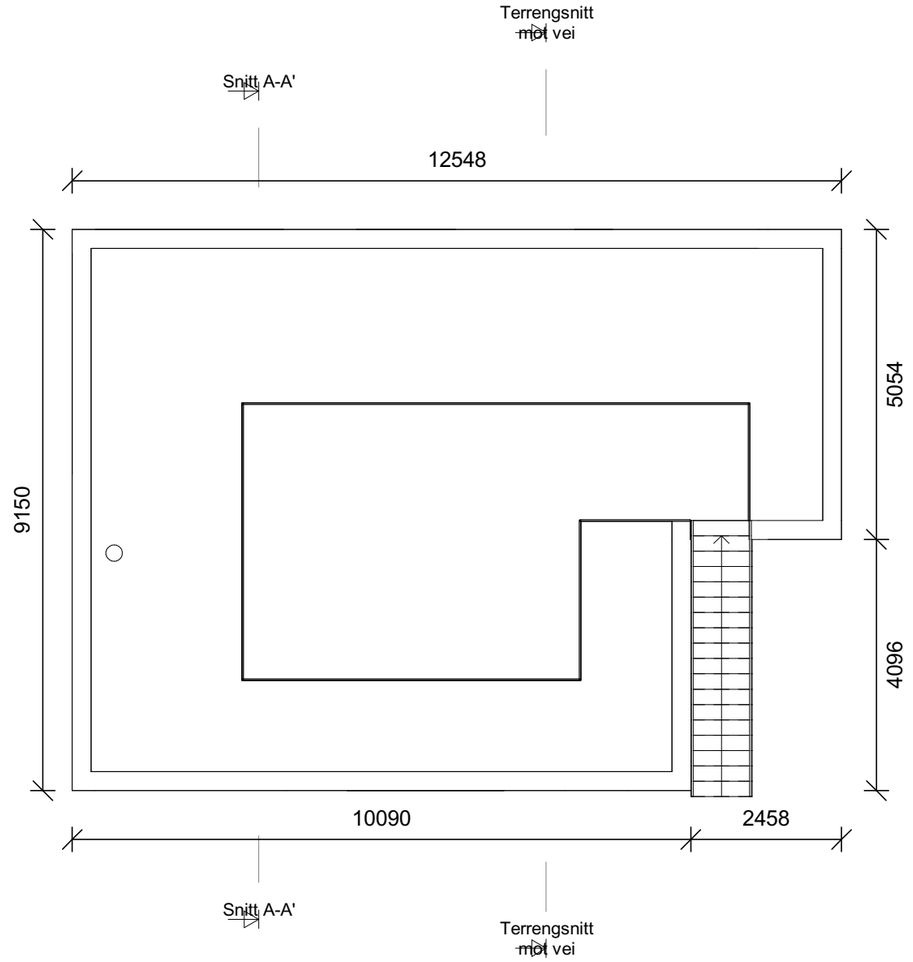
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

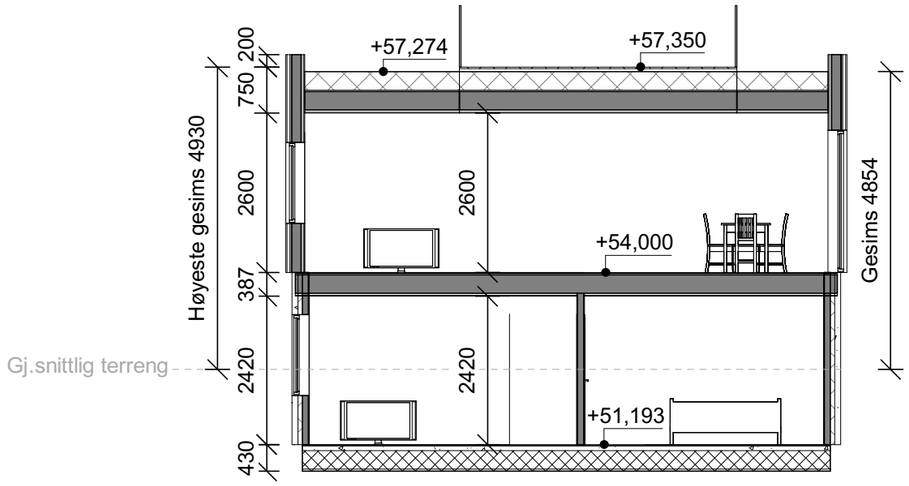
TEGN, INNHOLD: Plan u.etasje, 1. etasje			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A100**

12.10.2022 09:22:53

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Plan takterrasse
1 : 100



Snitt A-A'
1 : 100

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

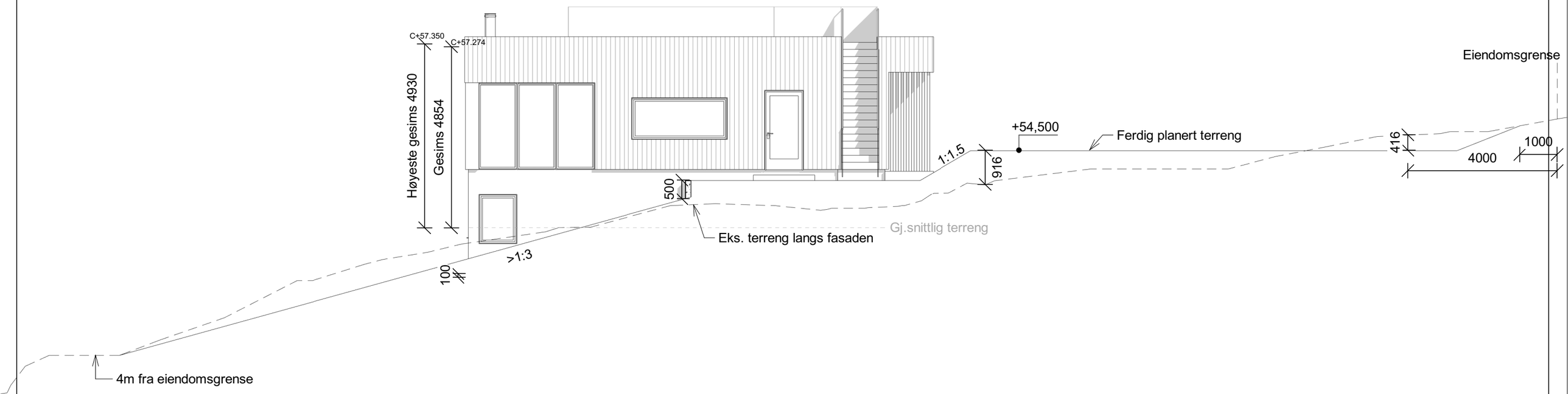
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Plan 1. takterrasse og snitt A-A'			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A104**

12.10.2022 09:22:54

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

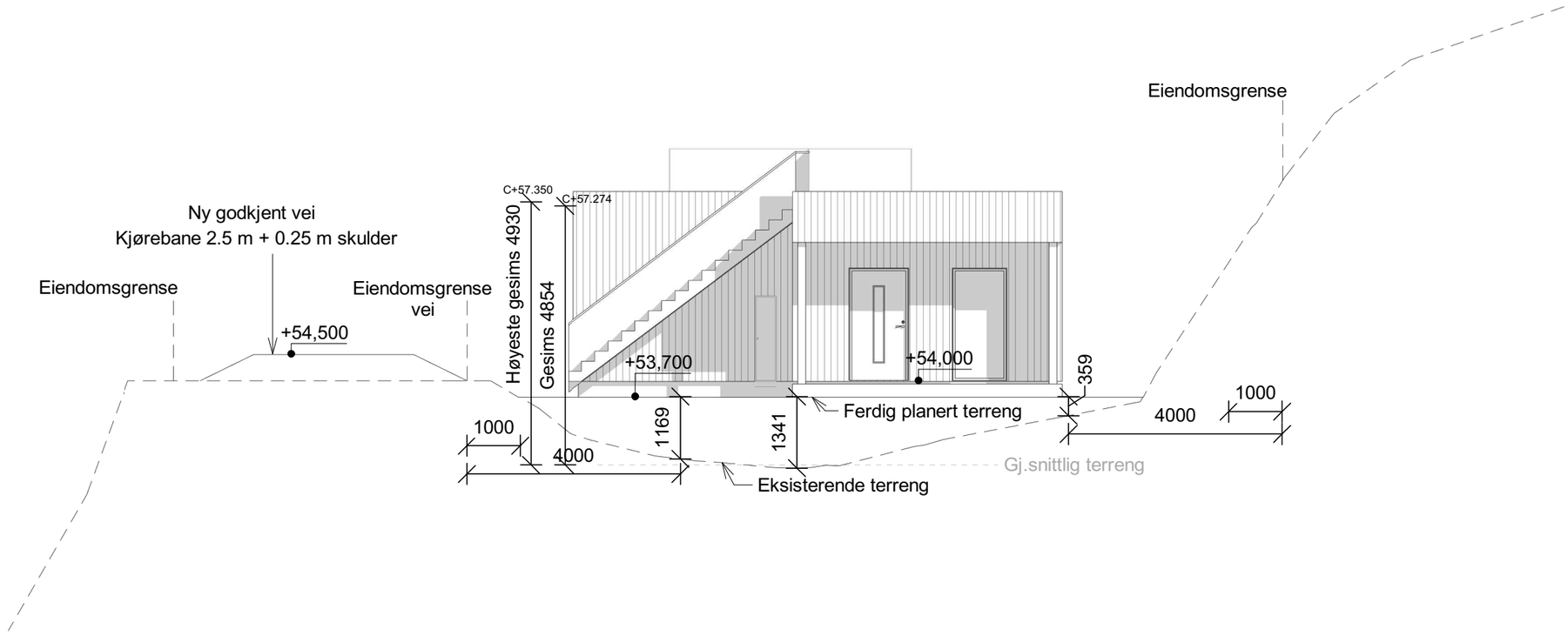
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 1 Nordøst
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A105**

12.10.2022 09:22:56

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

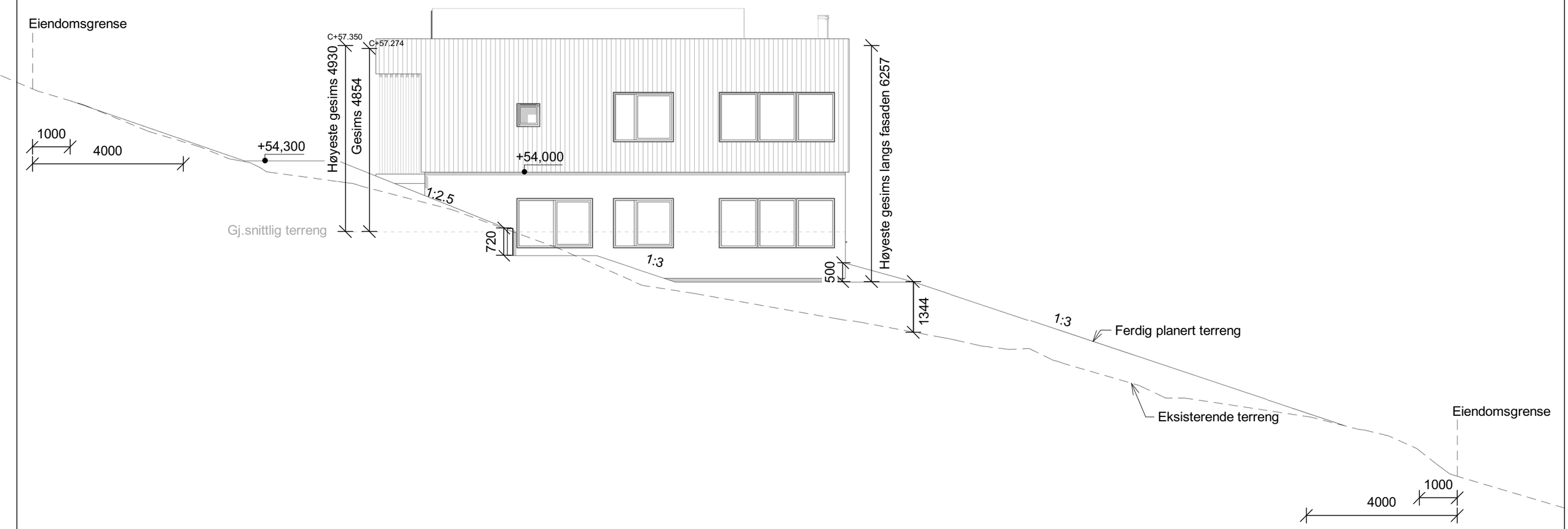
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 2 Nordvest				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**					
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A106**	

12.10.2022 09:22:57

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

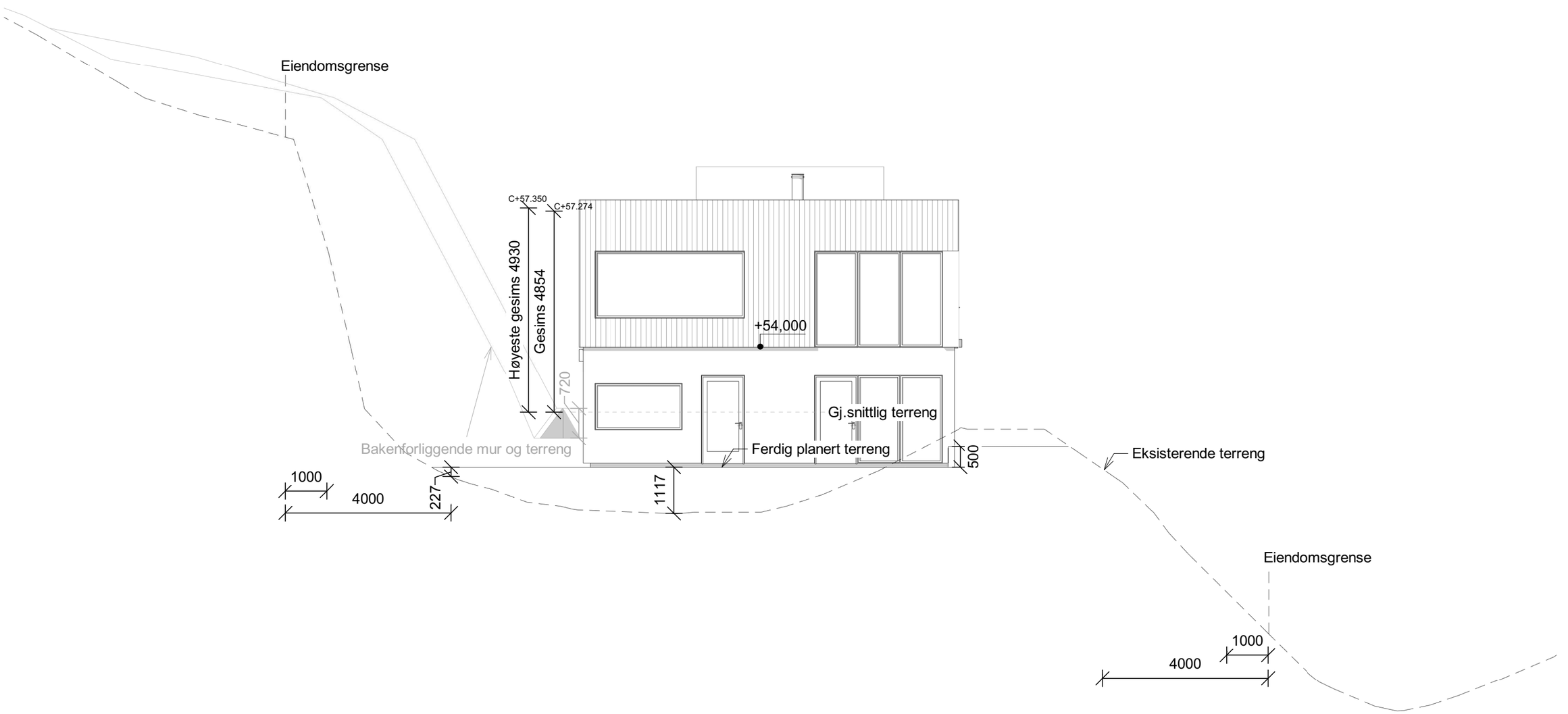
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 3 Sørvest			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A107**

12.10.2022 09:22:58

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

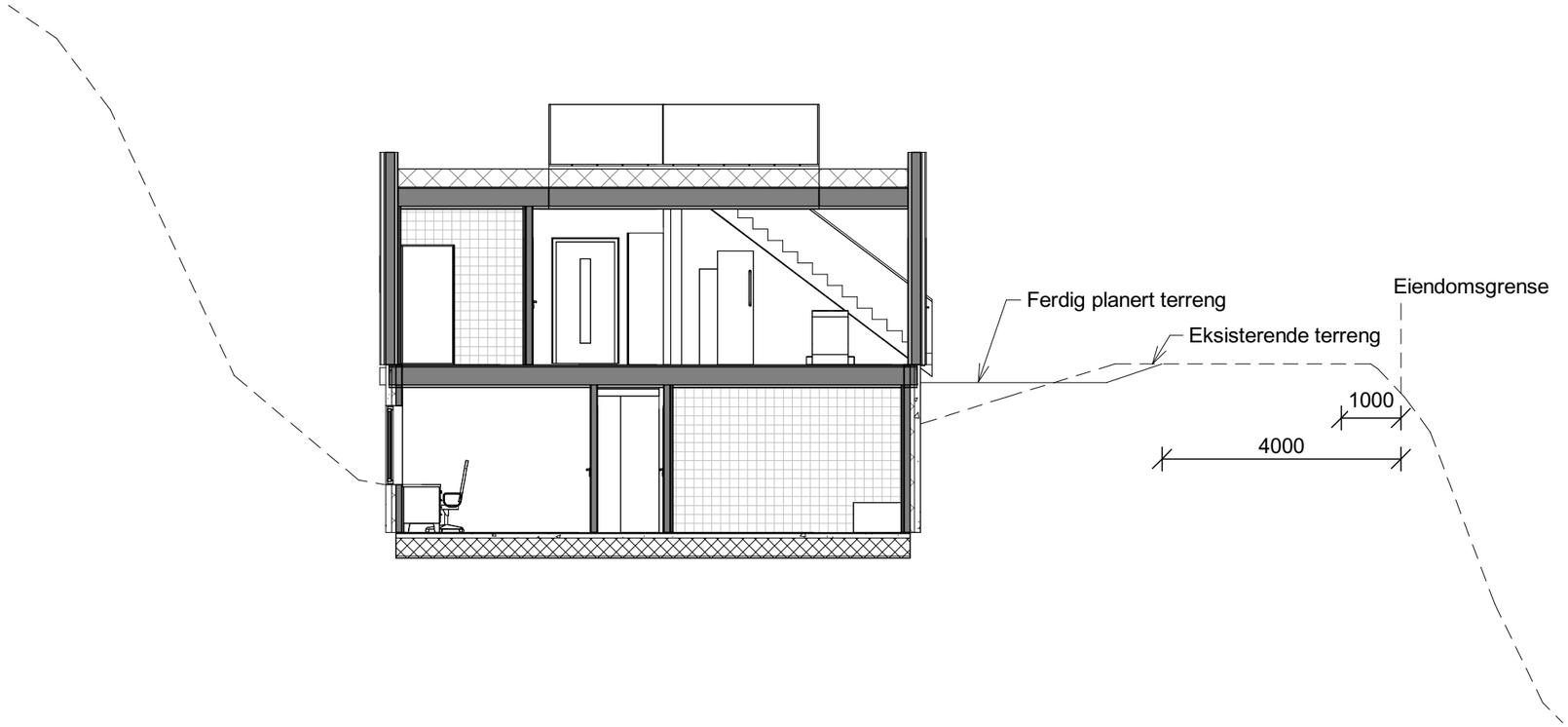
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Fasade 4 Sørøst			Enebolig	1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SVLS/HER	01.11.21	HER	**M21118**	**A108**

12.10.2022 09:22:59

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
6	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
7	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
8	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER
9	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
10	03.10.22	Hus senket 70 cm lavere i terreng.	HER

MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Terrengsnitt mot vei
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A110**

12.10.2022 09:23:00

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.

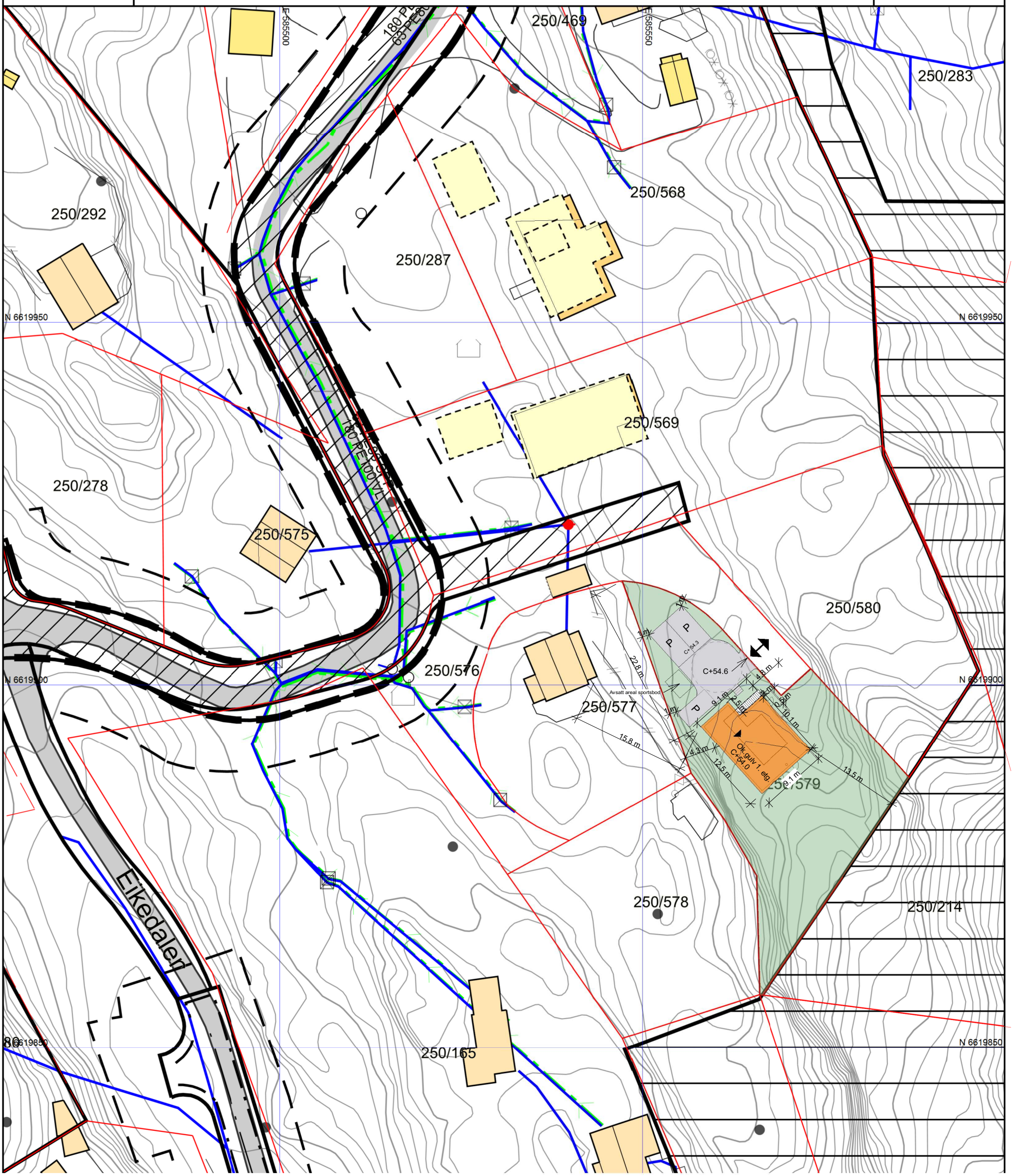
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/579
Adresse:
Utskriftsdato: 21.10.2021
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
F	03.10.22	Rev etter endret høydeplassering.	HER
E	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
D	01.08.22	Rev./justering av nye høydekoter, støttemur mot vest og MUA.	HER
C	28.03.22	Nye høydekoter.	HER
B	11.02.22	Rev. plassering i plan og høyde.	HER
A	20.01.21	Rev. høyde adkomst, parkeringsplass på terreng og gårdsplass.	HER

MESTERHUS
Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:
H Property AS
ADRESSE:
- , 3474 Åros
G.nr/B.nr:
250/579
KOMMUNE:
Asker

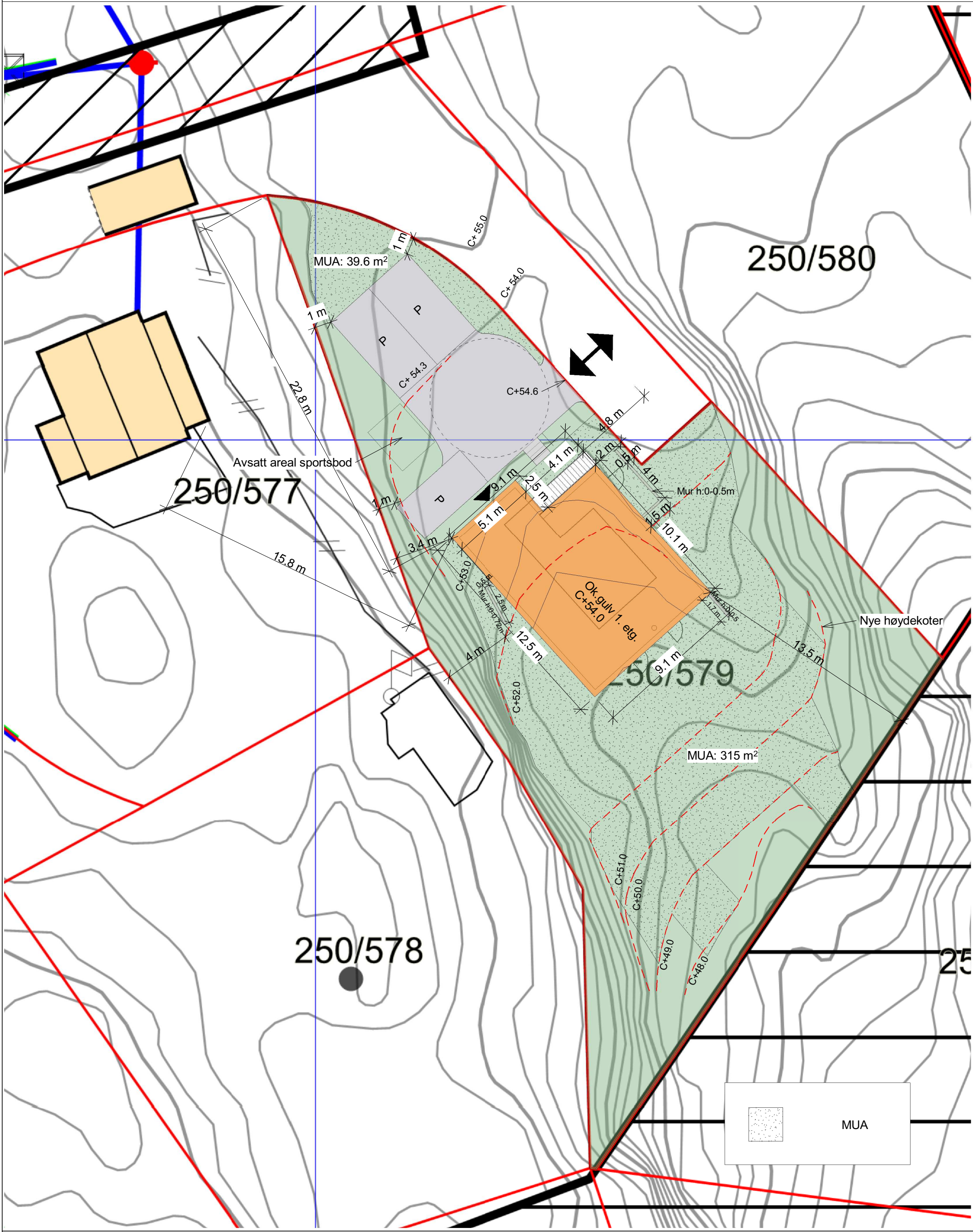
Situasjonsplan

Project number	M21118
Date	22.11.2021
Tegn.	HER
	Scale 1:500

700-102

12.10.2022 09:01:43

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
F	03.10.22	Rev etter endret høydeplassering.	HER
E	30.09.22	Revidert terreng uten støttemur.	HER
D	01.08.22	Rev./justering av nye høydekoter, støttemur mot vest og MUA.	HER
C	28.03.22	Nye høydekoter.	HER
B	11.02.22	Rev. plassering i plan og høyde.	HER
A	20.01.21	Rev. høyde adkomst, parkeringsplass på terreng og gårdsplass.	HER

MESTERHUS
Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:
H Property AS

ADRESSE:
- , 3474 Åros

G.nr/B.nr:
250/579

KOMMUNE:
Asker

Utomhusplan

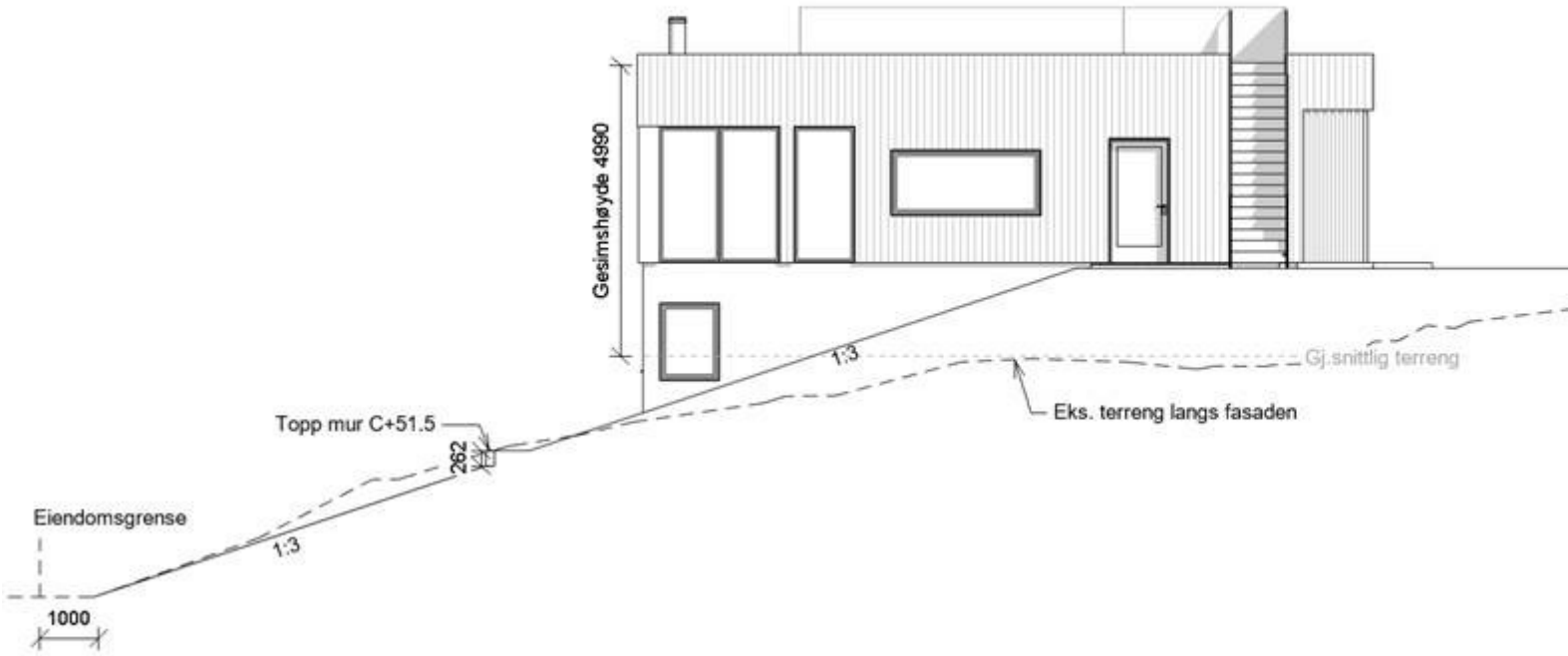
Project number	M21118
Date	25.02.22
Tegn.	HER

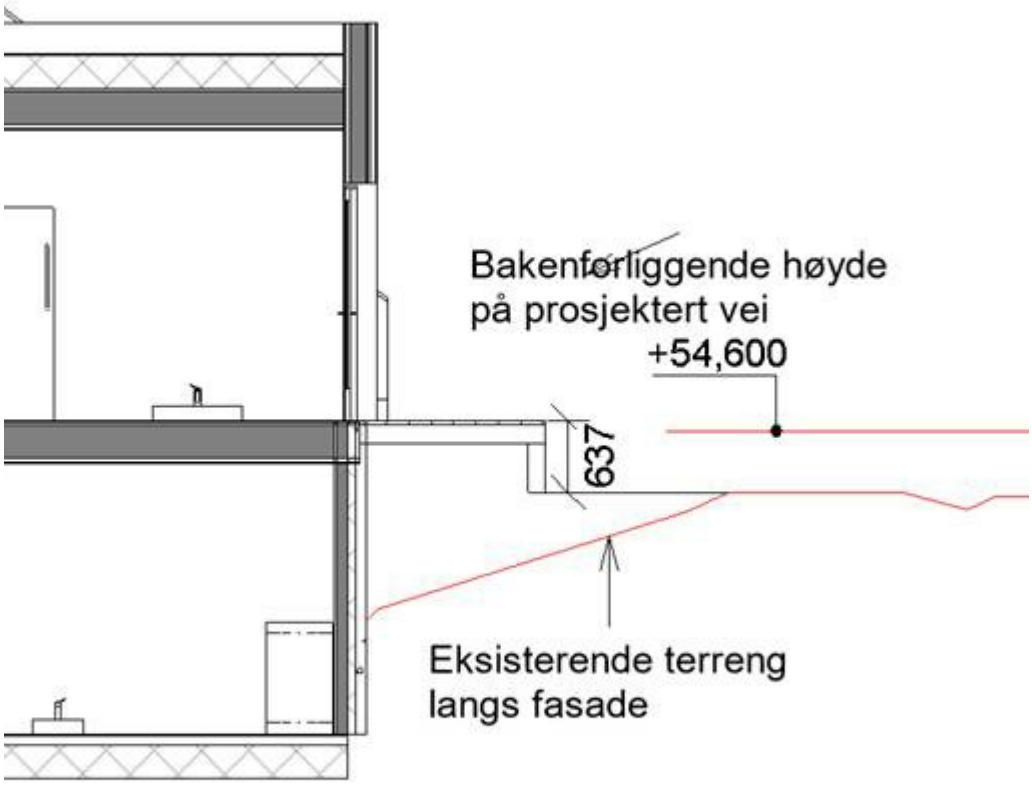
700-101

Scale 1:200

12.10.2022 09:27:52

Fra: Hege Elise Røisland <hege@mhus.no>
Sendt: 30. september 2022 13:05
Til: Charlotte Cathrine Strøm
Emne: SV: 250/579 Nybygg





Med vennlig hilsen
Hege Elise Røisland

Mesterhus Asker og Bærum AS
Adresse: Rudssletta 90, 1351 Rud
Mobil: 47 65 50 05, Kontor: 67 13 97 10
www.mhus.no

MESTERHUS
ASKER OG BÆRUM
– det blir som avtalt

Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 30. september 2022 12:15
Til: Hege Elise Røisland <hege@mhus.no>
Emne: SV: 250/579 Nybygg

Super hege,

Da venter jeg på oppdaterte tegninger.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Saksbehandler Avd. Midt/sør
Virksomhet byggesak

Telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
E-post: Charlotte.strom@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Fra: Hege Elise Røisland <hege@mhus.no>
Sendt: 30. september 2022 11:10
Til: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Emne: SV: 250/579 Nybygg

Hei,
vurderingen for plasseringen i terrenget er høyden på prosjektert vei. Da huset har alle funksjoner på hovedplanet utløser det krav til tilgjengelig bolig, og dermed trinnfri adkomst fra parkeringsareal til hovedinngang.
Vi kan ta bort muren som du har skissert med blå strek og dør, og endre terrenget med stigning 1:3 langs fasaden. Dette ble utført for at den som Ruller skal få tilstrekkelig uteoppholdsareal uten å trille videre ned i hagen. Skal jeg sende deg reviderte tegninger?

Vi antar at MUA-kravet da denne tomten ble tomten ble opprettet muligens var annerledes enn dagens krav.
For å oppnå dagens krav er det utført justeringer for å oppnå stigning 1:3.

Med vennlig hilsen
Hege Elise Røisland

Mesterhus Asker og Bærum AS
Adresse: Rudssletta 90, 1351 Rud
Mobil: 47 65 50 05, Kontor: 67 13 97 10
www.mhus.no

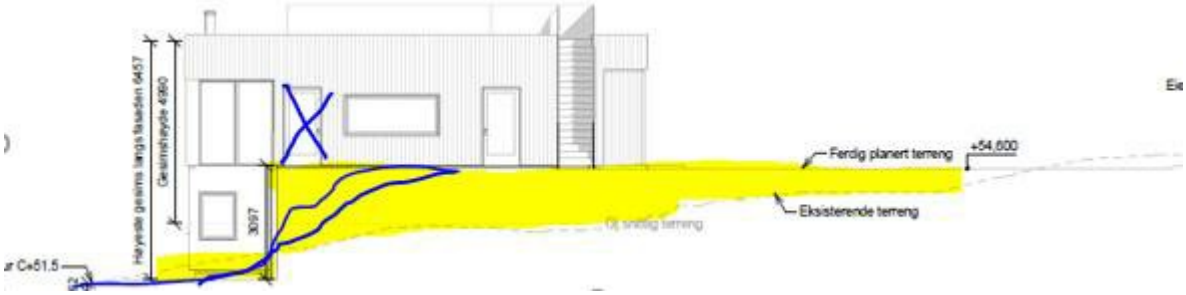
Fra: Charlotte Cathrine Strøm <Charlotte.Cathrine.Strom@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 30. september 2022 10:57
Til: Hege Elise Røisland <hege@mhus.no>
Emne: 250/579 Nybygg

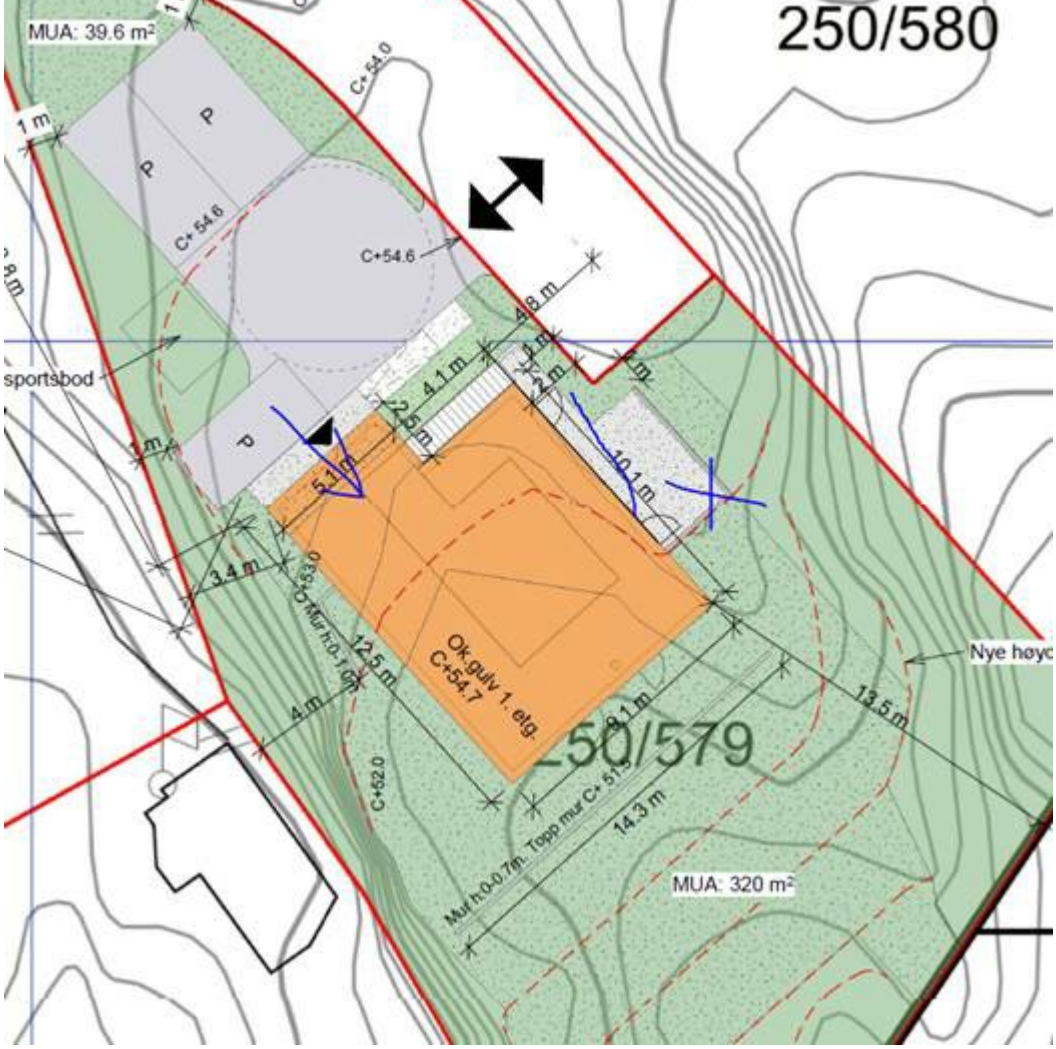
Hei Hege

Som avtalt på telefon legger jeg ved en kort vurdering fra oss, men noen problemstillinger

Om det er mulig å senke huset i terrenget ville det også vært en stor fordel med hensyn til terreng plassering. kan du gi meg en skriftlig vurdering på plasseringen.

Støttemur mot vest blir stor og dominerende på 3,1 meter høyde med en støttemur. Grunnen til denne høyden er jo at den flukter med veien på +54 moh, men høydevirkingen og størrelsen avc denne ved huset blir veldig høy. Dette har vi også varslet avslag på nabo tomten. Kan dere se på denne og hva dere kan endre, hva er nødvendig, og hva kan tas vekk.
Under har jeg skisse opp et forslag om å fjerne den ene døren og lage en mykere terrengovergang for tilpassing til tomen, dere bevarer da innfri adgang.





Her er nabotomten som fikk godkjent 2 etasjer og flatt tak pga terrengtilpassing. Dere har helt klart en annen tomt og forholde dere til, men vi ser her også at forskjellene blir relativt mye større da dere fyller opp gange mye til fordel for bebyggelsen og adkomst.

FASADE NORD–VEST

FASADE NORD–ØST

Kvernlåk Opd. (11)
Plan mur garage
Garage 11 hvide
Carport
Eksist. terræng
66
65
64
63
62
61
60
59
BYGGEMELDING

Supplering av søknad

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 1140

Prosjekt: (uten adresse) 250/579

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	579	0	0

Kommune: Asker

Adresse: , 3474 Åros
(Uten adresse)

Følgebrev

Viser til søknad om rammetillatelse levert kommunen 30. mars 2022, og mottatt brev Ber om ytterligere informasjon – Nybygg – enebolig med støttemurer, datert 20. juli 2022. Se vedlagt følgebrev for redegjørelse og etterspurt dokumentasjon.

Ettersending

Redegjørelse

Kommentar: Se vedlagt følgebrev.

ANSVARLIG SØKER

Navn: Mesterhus Asker Og Bærum As

Telefon: 67139710

E-postadresse: post@mhus.no

Adresse: Rudssletta 90, 1351 RUD

Organisasjonsnr.: 995278170

Kontaktperson

Navn: Hege Elise Røisland

Telefon: 47655005
47655005

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

E-postadresse: hege@mhus.no

TILTAKSHAVER

Navn: H PROPERTY AS

Telefon: 41515413

41515413

E-postadresse: lindasaethre@me.com

Adresse: Jonsgrind 8, 3478 NÆRSNES

Organisasjonsnr.: 925509590

Kontaktperson

Navn: Linda Sæthre

Telefon: 41515413

41515413

E-postadresse: lindasaethre@me.com

SIGNERT AV

HEGE ELISE RØISLAND på vegne av MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

Filvedlegg:

Q-03 Bilder av dagens situasjon - vegetasjon.pdf
Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 020822.pdf
Følgebrev.pdf
Q-02 Avstandserklæring mot vei.pdf
Q-01 Avstandserklæring.pdf
Asker 250-579 Utomhusplan 020822.pdf

Avstandserklæring

Dette dokumentet legges ved søknaden. Ta vare på erklæringen.

Den som bygger

Adresse

(uten adresse), 3474 Åros

Navn

H Property AS

Gårds-/Bruksnummer

250/579

Seksjonsnummer

Nabo

Adresse

Uten adresse, 3474 Åros og Fjordstien 3, 3474 Åros

Navn

H Property AS, Bernt Sønsterød, Jorunn Sønsterød, Ronny Pettersen og Ann-Louise Haga Pettersen

Gårds-/Bruksnummer

250/576, 250/577, 250/578, 250/580

Seksjonsnummer

Beskrivelse det som bygges

Beskrivelse av det som bygges:	Enebolig plasseres 2,0 m fra grensen.		
Nærmeste avstand til vår felles nabogrense:	0,00	meter	På grunn av krevende terreng tillates det støttemur og terrengendringer på inntil 2,5 meter høyde, i "beltet" fra grensen og 4,0 meter inn på eiendommen, som skal bebygges.
Areal på det som bygges (Alternativt):	109,20	m^2 BYA	

Vilkår for avstandserklæring

Som nabo er jeg innforstått med at gjennomføringen av tiltaket kan medføre fremtidige begrensinger på min eiendom

Som nabo forutsetter jeg at eventuelle branntiltak gjennomføres i dette prosjektet slik at tiltaket ikke gir noen begrensinger på min eiendom, utover vanlige begrensinger i lover og forskrifter (Anbefalt).

✔ Annet:

Samtykket gjelder avstand til vei og medfører dermed ikke fremtidig begrensning.

Erklæringen er gitt frivillig og i samsvar med plan- og bygningslovens § 29 – 4. Nabo er gjort oppmerksom på potensielle ulemper og innforstått med omfanget av tiltaket. Se side 2 for mer informasjon

Underskrift tiltakshaver

Bernt Sønsterød
Underskrift nabo

Brøstø 17/8-20
Sted og dato

Avstandserklæring

Dette dokumentet legges ved søknaden. Ta vare på erklæringen.

Den som bygger

Adresse

(uten adresse), 3474 Åros

Lagre skjema

Navn

H Property AS

Gårds-/Bruksnummer **Seksjonsnummer**

250/579

Nabo

Adresse

Uten adresse, 3474 Åros og Fjordstien 3, 3474 Åros

Navn

H Property AS, Bernt Sønsterød, Jorunn Sønsterød, Ronny Pettersen og Ann-Louise Haga Pettersen

Gårds-/Bruksnummer **Seksjonsnummer**

250/576, 250/577, 250/578, 250/580

Beskrivelse det som bygges

Beskrivelse av det som bygges:	Enebolig plasseres 2,0 m fra grensen.		
Nærmeste avstand til vår felles nabogrense:	0,00	meter	På grunn av krevende terreng tillates det støttemur og terrengendringer på inntil 2,5 meter høyde, i "beltet" fra grensen og 4,0 meter inn på eiendommen, som skal bebygges.
Areal på det som bygges (Alternativt):	109,20	m² BYA	

Vilkår for avstandserklæring

Som nabo er jeg innforstått med at gjennomføringen av tiltaket kan medføre fremtidige begrensinger på min eiendom

Som nabo forutsetter jeg at eventuelle branntiltak gjennomføres i dette prosjektet slik at tiltaket ikke gir noen begrensinger på min eiendom, utover vanlige begrensinger i lover og forskrifter (Anbefalt).

✔ Annet:

Samtykket gjelder avstand til vei og medfører dermed ikke fremtidig begrensning.

Erklæringen er gitt frivillig og i samsvar med plan- og bygningslovens § 29 – 4. Nabo er gjort oppmerksom på potensielle ulemper og innforstått med omfanget av tiltaket. Se side 2 for mer informasjon

Underskrift tiltakshaver ESPEN HAGEN

Underskrift nabo Ronny Pettersen Ann-Louise Haga Pettersen

Sted og dato Royken 12.08.22

Avstandserklæring

Dette dokumentet legges ved søknaden. Ta vare på erklæringen.

Den som bygger

Adresse

(uten adresse), 3474 Åros

Lagre skjema

Navn

H Property AS

Gårds-/Bruksnummer

250/579

Seksjonsnummer

Nabo

Adresse

Fjordstien 3, 3474 Åros

Navn

H Property AS

Gårds-/Bruksnummer

250/577

Seksjonsnummer

Beskrivelse det som bygges

Beskrivelse av det som bygges:	Enebolig plasseres 3,4 m fra grensen.	
Nærmeste avstand til vår felles nabogrense:	3,40 meter	
Areal på det som bygges (Alternativt):	109,20 m^2 BYA	På grunn av krevende terreng tillates det støttemur og terrengendringer på inntil 1,5 meter høyde, i "beltet" fra grensen og 4,0 meter inn på eiendommen, som skal bebygges.

Vilkår for avstandserklæring

Som nabo er jeg innforstått med at gjennomføringen av tiltaket kan medføre fremtidige begrensinger på min eiendom

Som nabo forutsetter jeg at eventuelle branntiltak gjennomføres i dette prosjektet slik at tiltaket ikke gir noen begrensinger på min eiendom, utover vanlige begrensinger i lover og forskrifter (Anbefalt).

✔ Annet:

Det utføres ikke branntiltak.

Erklæringen er gitt frivillig og i samsvar med plan- og bygningslovens § 29 – 4. Nabo er gjort oppmerksom på potensielle ulemper og innforstått med omfanget av tiltaket. Se side 2 for mer informasjon

Underskrift tiltakshaver

ESPEN HOLVEN

Underskrift nabo

ESPEN HOLVEN

Nærnes 15.08.22

Sted og dato

Om erklæringen

Det er viktig å tenke på hvilke konsekvenser dette kan ha for deg og din eiendom. Du som nabo er aldri forpliktet til å gi en avstandserklæring, dette gjøres frivillig fra din side.

Vi anbefaler alltid at en eventuell brannprosjektering tas av den som bygger (Tiltakshaver). Husk å ta vare på en kopi av erklæringen til senere.

§ 29 - 4 i plan- og bygningsloven

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

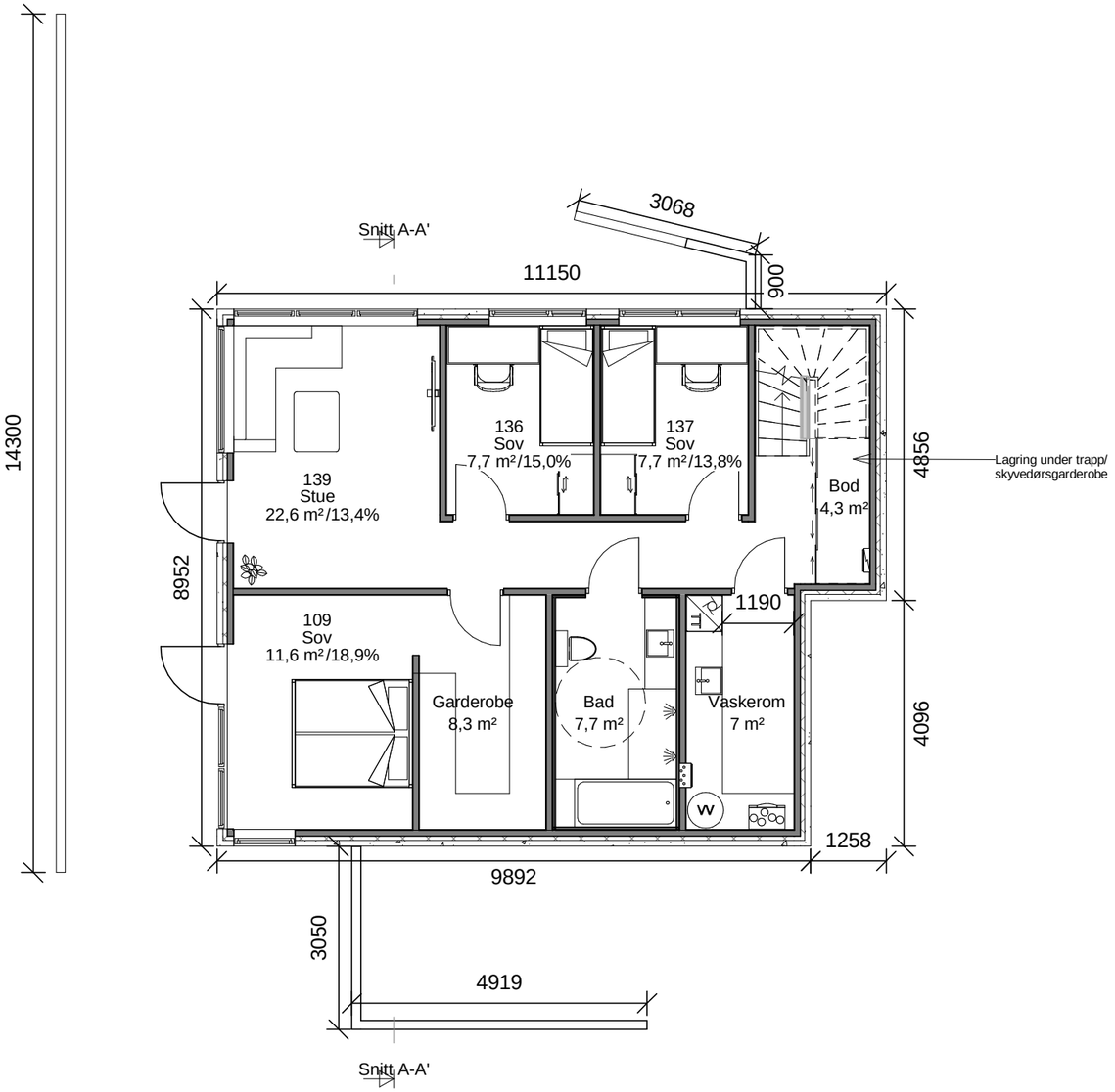
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

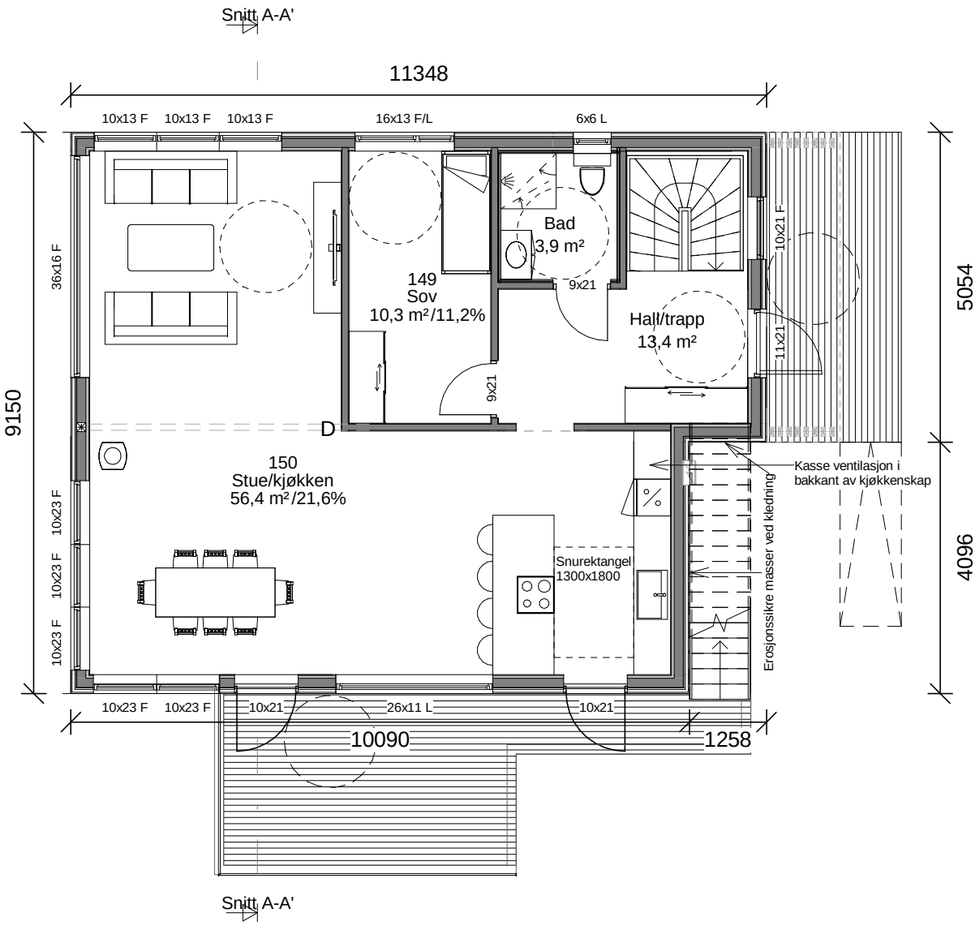
a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i tredje ledd bokstav b, gis ved forskrift.

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Underetasje
1 : 100



1.etg
1 : 100

BYA
109,2 m²

BRA	
Underetasje	83,7 m²
1.etg	86,4 m²
	170 m²

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
7	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

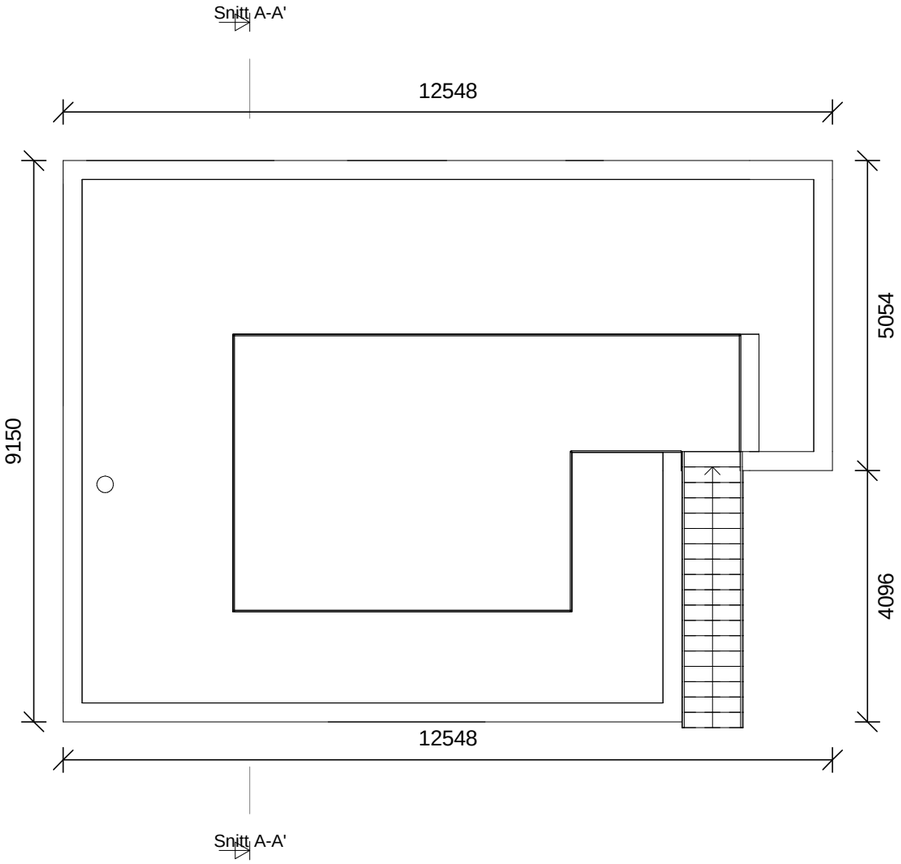
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

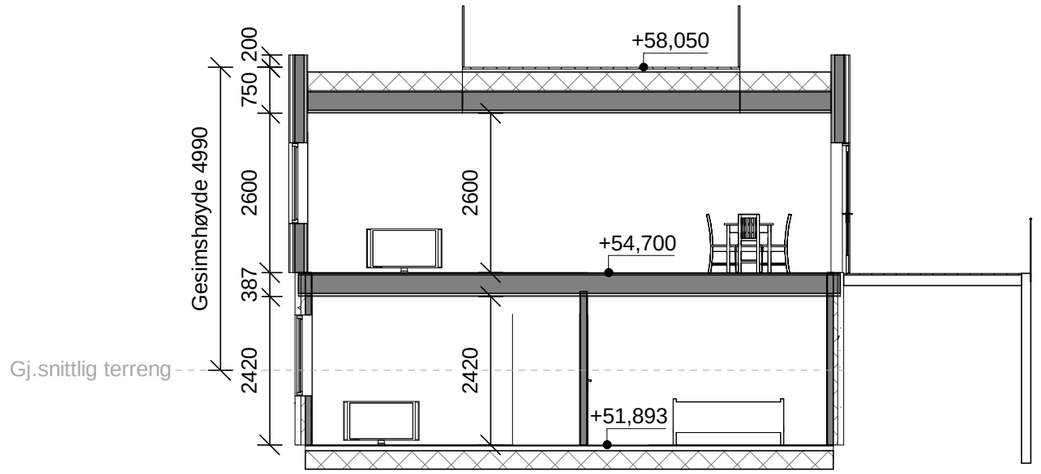
TEGN, INNHOLD: Plan u.etasje, 1. etasje				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**					
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A100**	

03.08.2022 13:06:43

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Plan takterrasse
1 : 100



Snitt A-A'
1 : 100

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
7	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

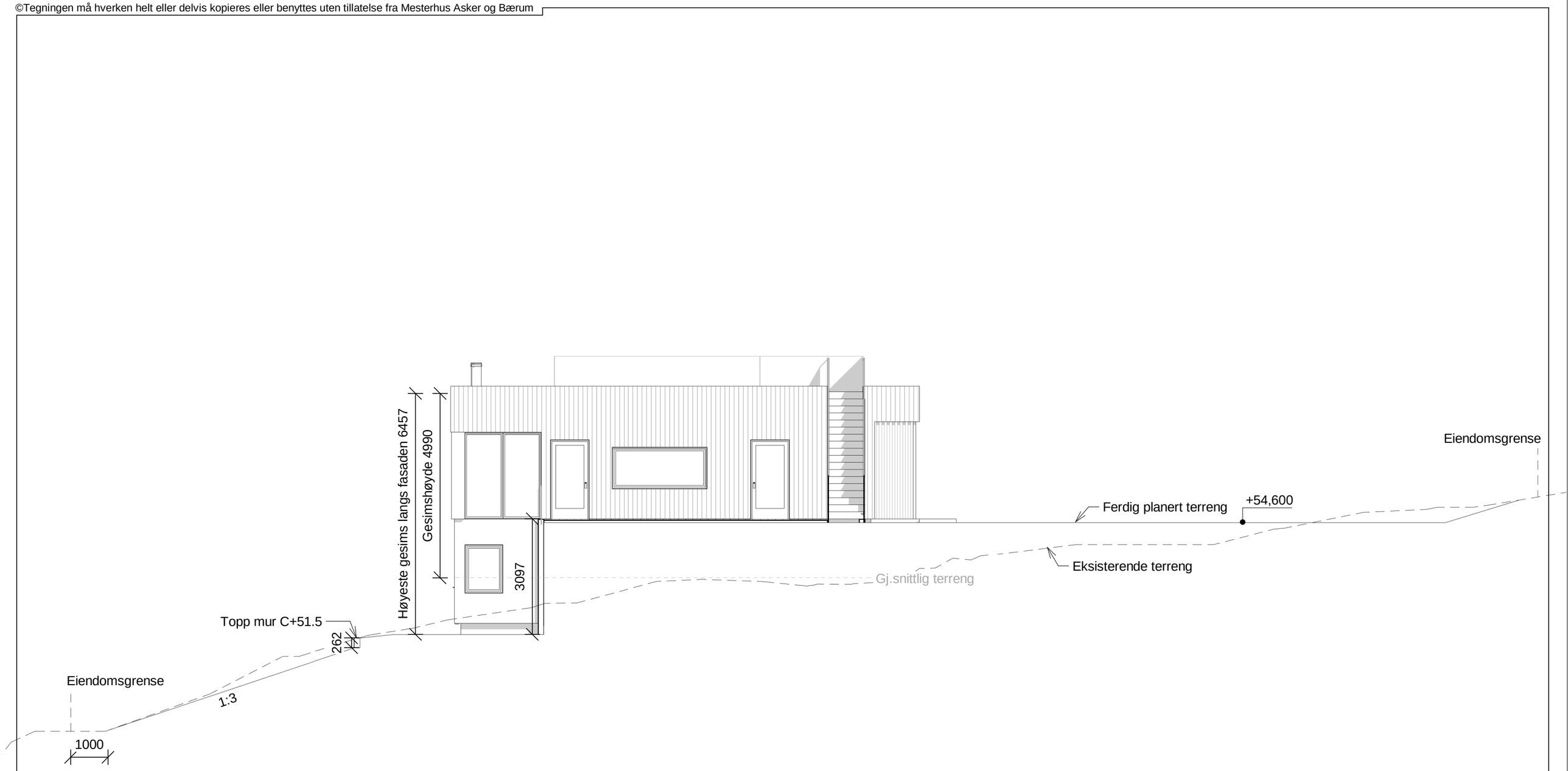
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Plan 1. takterrasse og snitt A-A'			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A104**

03.08.2022 13:06:44

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
7	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

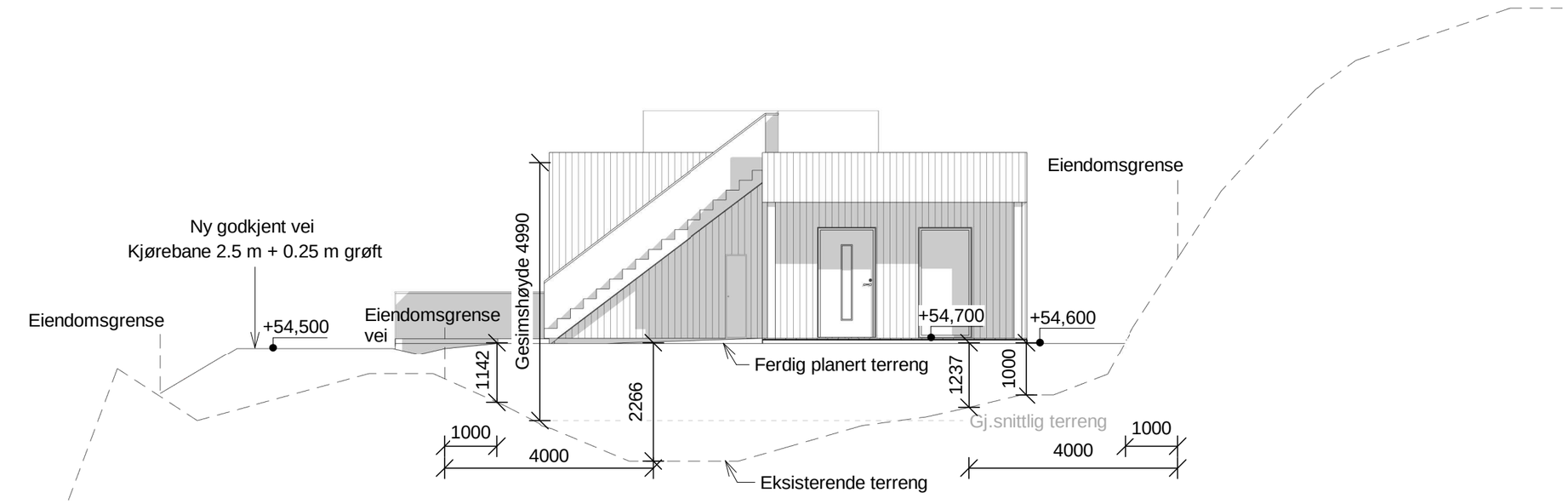
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 1 Nordøst				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**					
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A105**	

03.08.2022 13:06:45

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

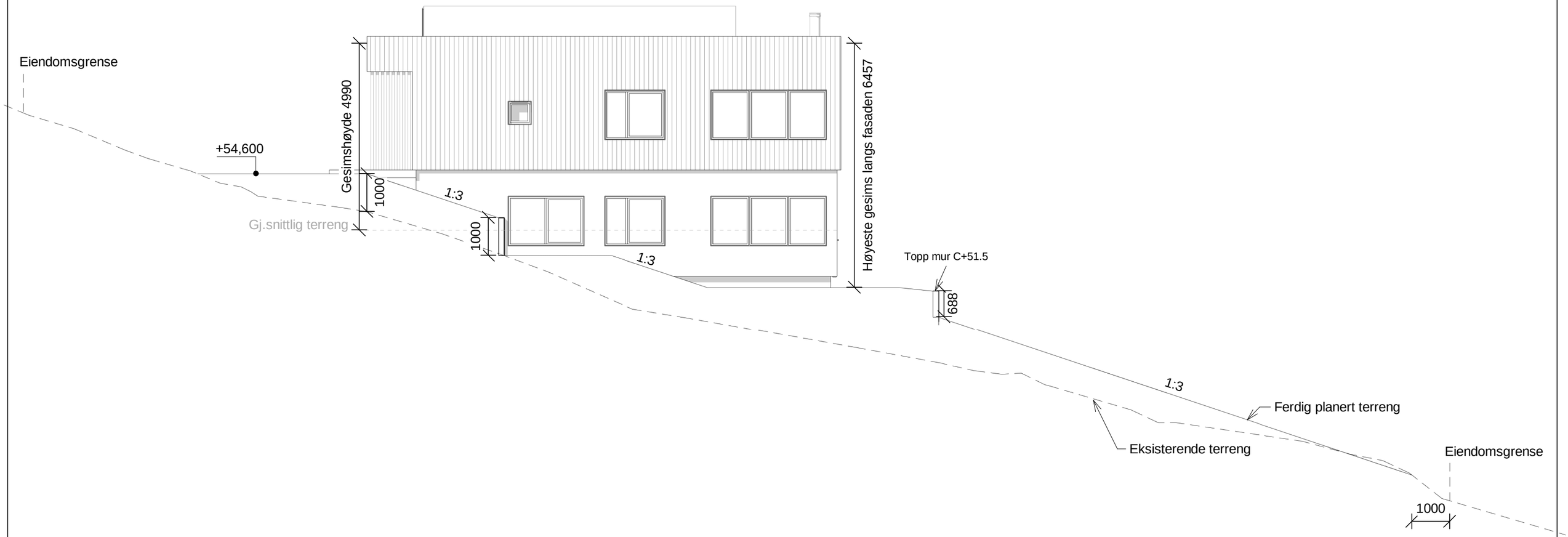
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 2 Nordvest				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**					
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A106**	

03.08.2022 13:06:47

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
7	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

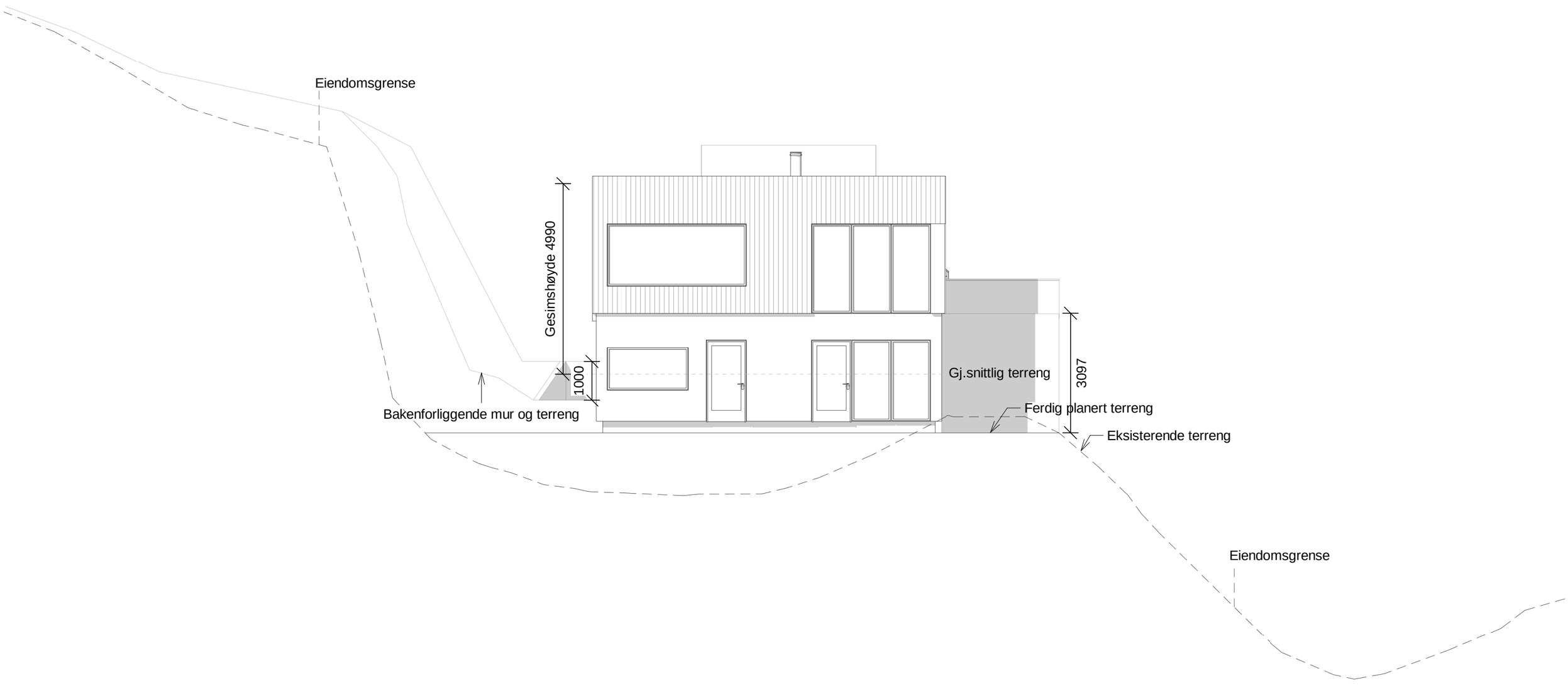
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 3 Sørvest
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A107**

03.08.2022 13:06:48

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
7	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

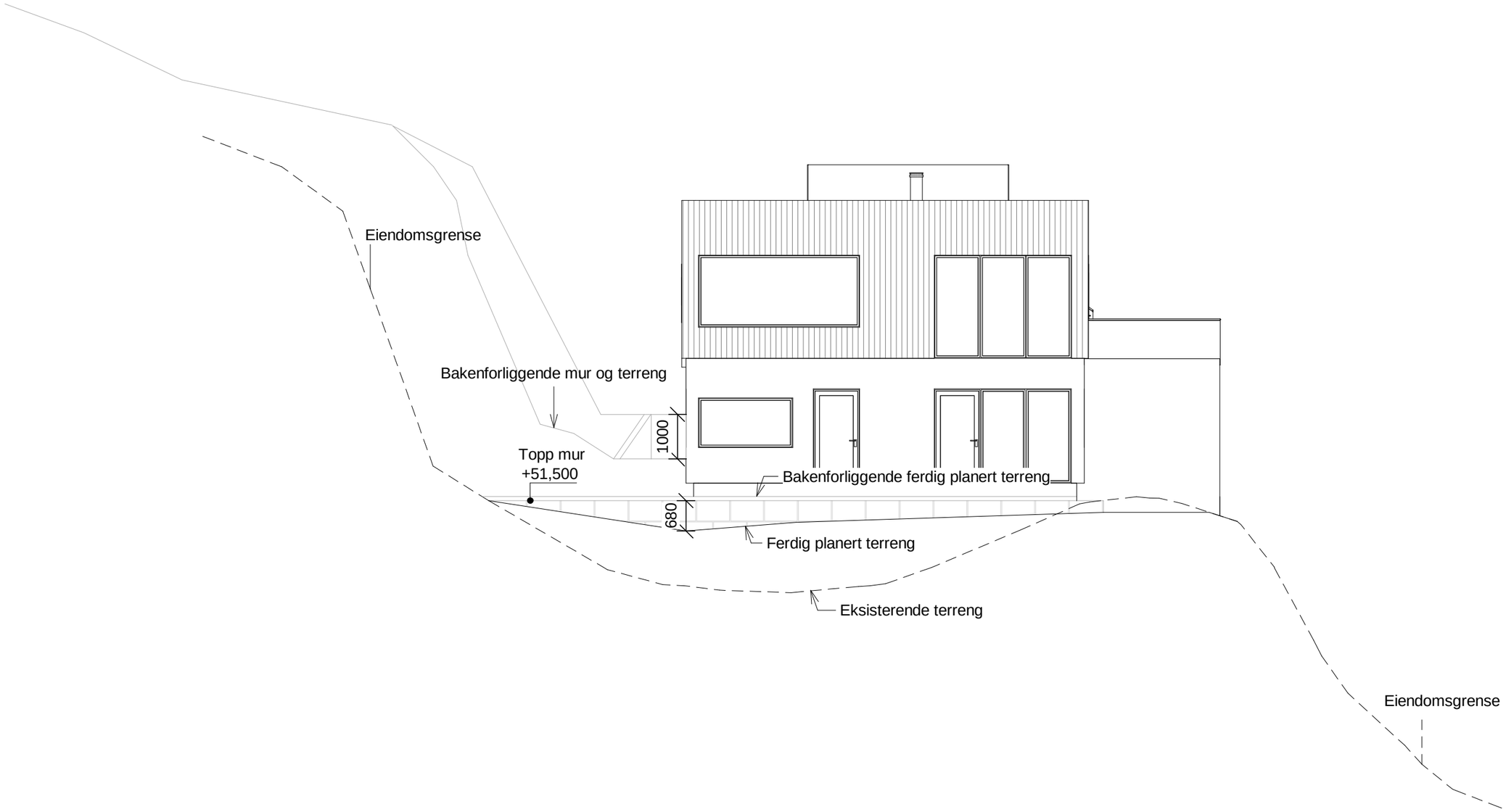
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 4 Sørøst
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A108**

03.08.2022 13:06:49

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
2	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
3	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
4	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER
5	22.07.22	Rev. terreng, målsatt terrengendring på fasder og opptegniong av mur/lysgrav fasade sørvest.	HER

MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Oppriss mur			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A109**

03.08.2022 13:06:50

Q-03 Bilder av dagens situasjon – vegetasjon

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken
post@asker.kommune.no

MESTERHUS
– det blir som avtalt

23. august 2022

KOMPLETTERING TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – OPPFØRING AV ENEBOLIG OG STØTTEMURER

Gnr/bnr: 250/579
Adresse: (uten adresse), 3474 Åros
Tiltakshaver: H Property AS, Jonsgrind 8, 3478 Nærsnes

Viser til søknad om rammetillatelse levert kommunen 30. mars 2022, og mottatt brev *Ber om ytterligere informasjon – Nybygg – enebolig med støttemurer*, datert 20. juli 2022.
Vedlagt følger redegjørelse og etterspurt dokumentasjon.

MUA:
Det bes om skravert MUA på situasjonskartet på, jf. kommuneplanens punkt 7.4 og 7.8.3.
Medregnet uteoppholdsareal er vist på utomhusplanen.

I henhold til §7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA) skal *hovedandelen* av MUA være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Det etableres støttemur mot vest, se vedlegg *fasade 3 sørvest*, og nytt tiltak oppfyller kravet på minimum 300 m2 sammenhengende MUA tilknyttet boligen og 359 m2 MUA totalt. I tillegg har boligen 30 m2 tilgjengelig på takterrasse, men dette arealet er ikke medregnet i MUA, se vedlegg *Utomhusplan*.

Terrengendringer:
Det bes om at kotelinjer, kotepunkter og terrengendringer skal fremkomme på situasjonsplanen, og at det på tegningen skal komme tydelig frem at terrengendringer ikke utføres i strid med SAK 4-1 bokstav f nr. 6 og 7. Støttemur på maks 1 meter og terrenginngrep på maks 1.5 meter må plasseres 4 meter fra eiendomsgrensen.

Kotelinjer, kotehøyder, eksisterende og nytt terreng fremkommer på utomhusplanen, sendt inn ved søknad om rammetillatelse. Vedlagt følger revidert utomhusplan og reviderte tegninger der terrengendringer er målsatt på fasader.

Tomten er svært bratt med helning mot sør og sørøst. Mot eiendomsgrensen i vest slutter tomten i en bratt skråning opp til naboeiendommer i Fjordstien 3A og B. Mot øst avsluttes tomten i en bratt bergskrent mot fjorden. Ny enebolig plasseres på eiendommens flateste parti tilknyttet ny adkomst på gnr/bnr: 250/576.

Vedlagt følger samtykke for plassering nærmere eiendomsgrense enn fire meter, samt for støttemur og terrengendring inntil 1.5 meter fire meter fra eiendomsgrensen mot vest, vedlegg *Q-01 Avstandserklæring plassering og terrengendring*.

Vedlagt følger samtykke for terrengendringer for tilpasning til prosjektert høyde på ny adkomst/vei inntil 2.5 meter fire meter fra eiendomsgrensen mot nordøst. Se vedlegg *Q-02 Avstandserklæring terrengendring mot vei* og *Fasade 2 Nordvest*.

Vegetasjon:
I henhold til reguleringsplanens punkt 5 skal den ubebygde delen av tomta gis en tiltalende utforming og beplantning og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Den ubebygde delen av tomta mot sør og sørøst tilpasses med stigningsgrad 1:3 for å ivareta MUA. Se terrengjustering på *Fasade 1 Nordøst, fasade 3 sørvest og Oppriss mur*.

Tomten består i dag hovedsakelig av jord og vegetasjon i form av busker/små trær og hogstavfall. Det forekommer også noen partier med oppstikkende knauser av berg på tomten. Se vedlegg *Q-03 Bilder av dagens situasjon – vegetasjon* i området og på naboeiendom Fjordstien 3, gnr/bnr: 250/580. Den ubebygde delen av tomten vil erstattes med beplantning og gress.

Geotekniske forhold:
Notat for vurdering av grunnforhold og skredfare vil foreligge til søknad om igangsettingstillatelse.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
Mesterhus Asker og Bærum AS

Hege Elise Røisland
Master i arkitektur MNAL

Mobil: 47655005
E-post: hege@mhus.no

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Utomhusplan	Asker 250-579 Utomhusplan 020822.pdf	Utomhusplan
TegningNyPlan	Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 020822.pdf	Tegninger - Plan, snitt og fasader
Folgebrev	Følgebrev.pdf	Følgebrev
Annet	Q-03 Bilder av dagens situasjon - vegetasjon.pdf	Q-03 Bilder av dagens situasjon - vegetasjon
SamtykkePlassering	Q-01 Avstandserklæring.pdf	Q-01 Avstandserklæring
SamtykkePlassering	Q-02 Avstandserklæring mot vei.pdf	Q-02 Avstandserklæring mot vei

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

23.08.2022 11:06:37 AR503164192

Filvedlegg:

Q-03 Bilder av dagens situasjon - vegetasjon.pdf
Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 020822.pdf
Følgebrev.pdf
Q-02 Avstandserklæring mot vei.pdf
Q-01 Avstandserklæring.pdf
Asker 250-579 Utomhusplan 020822.pdf

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
250	579	0	0

Kommune Asker

Adresse , 3474 Åros

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: H PROPERTY AS

Telefon: 41515413

41515413

E-postadresse: lindasaethre@me.com

Adresse: Jonsgrind 8, 3478 NÆRSNES

Kontaktperson:

Navn: Linda Sæthre

Telefon: 41515413

41515413

E-postadresse: lindasaethre@me.com

Organisasjonsnummer: 925509590

ANSVARLIG SØKER

Navn: Mesterhus Asker Og Bærum As

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Telefon:	67139710
E-postadresse:	post@mhus.no
Adresse:	Rudssletta 90, 1351 RUD
Organisasjonsnummer:	995278170

Kontaktperson:

Navn:	Hege Elise Røisland
Telefon:	47655005 47655005
E-postadresse:	hege@mhus.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av enebolig med støttemurer.

REDEGJØRELSE:
Se vedlagt følgebrev.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 takform.

Begrunnelse

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt16.06.94
Reguleringsformål	Boliger

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Andre planer:

Type plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, datert 01.10.2015

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

	Byggeområde/grunneiendom	877 m²
-	Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m²
+	Areal som skal legges til	0 m²
=	Beregnet tomteareal	877 m²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	219,25 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	0 m²
-	Areal som skal rives	0 m²
+	Areal ny bebyggelse	152,7 m²
+	Parkeringsareal	0 m²
=	Sum areal	152,7 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	17,41 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Nei

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Privat vei
Er avkjørselstillatelse gitt for privat vei?	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Ja
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Ja
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Nei

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

HEGE ELISE RØISLAND på vegne av MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

30.03.2022 09:32:18 AR482643029

Filvedlegg:

- Asker 250-579 Situasjonsplan 280322.pdf
- Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 280322.pdf
- Følgebrev.pdf
- Søknad om dispensasjon.pdf
- Tiltakshavers_samtykke_33492140-1639-4b6d-bf7e-b14688e6e0f5.pdf
- Q-01 Avstandserklæring øst.pdf
- Q-02 Avstandserklæring vest.pdf
- Asker 250-579 Utomhusplan 280322.pdf
- Kvittering-for-nabovarsel-20220303-1425.pdf
- ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
- Nabovarsel-20220303-1425.pdf

Tiltakshavers samtykke til byggeplaner

29.03.2022 22:27:40 AR482597976

Navn på ansvarlig søker: Mesterhus Asker Og Bærum As

Navn på tiltakshaver: H PROPERTY AS

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Gjelder eiendom/byggested

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
250	579	0	0
Bygningsnr.	**Bolignr.**		

Som tiltakshaver har du:

- Hovedansvaret for det som skal bygges.
- Ansvar for å finne en ny ansvarlig søker hvis den du har ikke lenger skal ha ansvaret for byggesaken din.
- Ansvar for å betale byggesaksgebyr til kommunen.
- Ansvar for å iverksette uavhengig kontroll dersom dette kreves.

☑ Jeg har lest byggesøknaden med vedlegg, og samtykker til at ansvarlig søker kan sende byggesøknaden videre til kommunen for saksbehandling.

SIGNERT AV

LINDA SÆTHRE EVENSEN på vegne av H PROPERTY AS

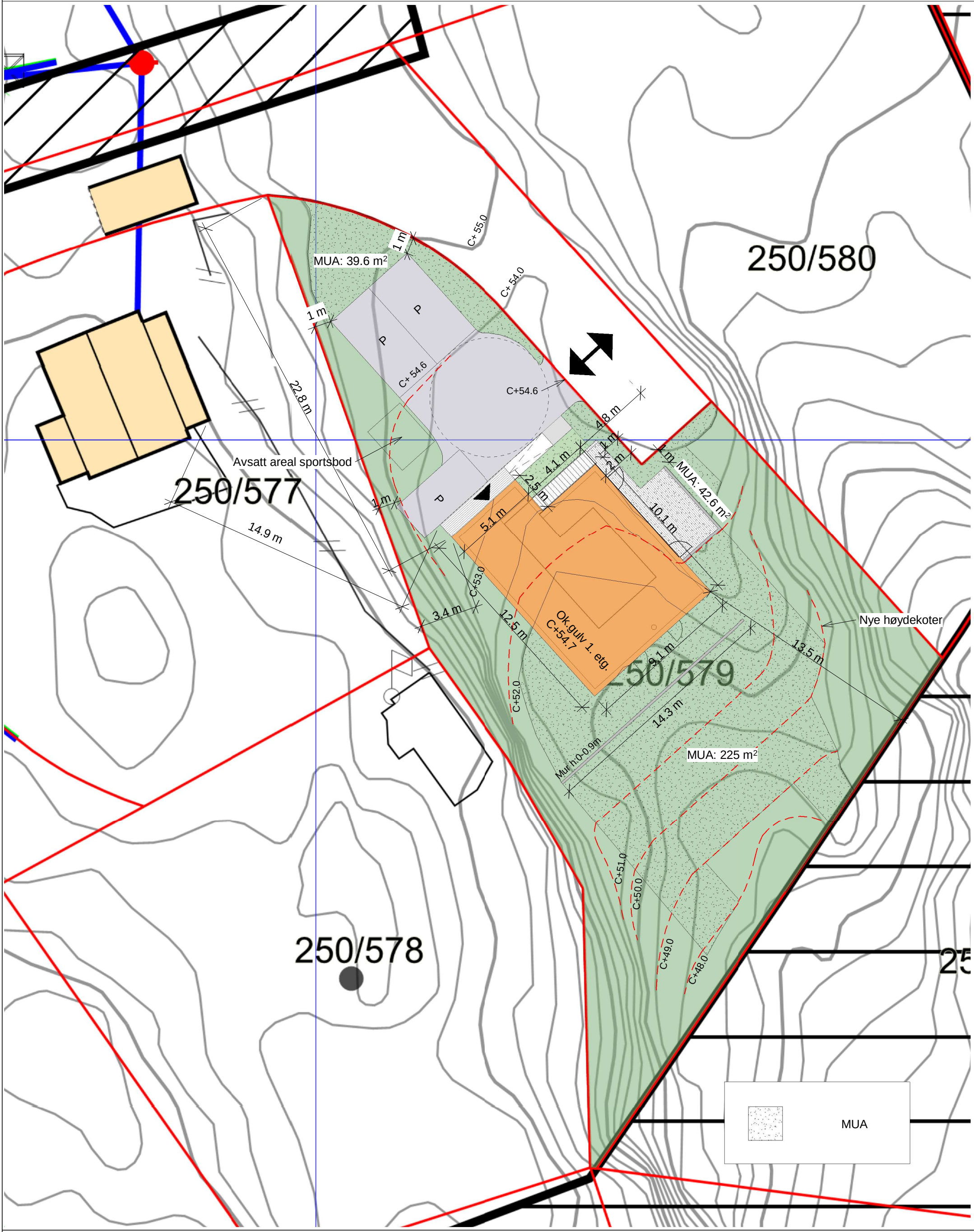
Dette dokumentet er signert elektronisk

29.03.2022 22:27:40 AR482597976

Filvedlegg:

- Asker 250-579 Situasjonsplan 280322.pdf
- Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 280322.pdf
- Følgebrev.pdf
- Søknad om dispensasjon.pdf
- Forhandsvisning_98628df2-b48f-489b-a5c1-07646fbfcc74.pdf
- Q-01 Avstandserklæring øst.pdf
- Q-02 Avstandserklæring vest.pdf
- Asker 250-579 Utomhusplan 280322.pdf
- Kvittering-for-nabovarsel-20220303-1425.pdf
- ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS.pdf
- Nabovarsel-20220303-1425.pdf

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	28.03.22	Nye høydekoter.	HER
C	11.02.22	Rev. plassering i plan og høyde.	HER
B	20.01.21	Rev. høyde adkomst, parkeringsplass på terreng og gårdsplass.	HER
A	15.12.21	Opptegning av overbygget inngangspart og revisjon fasader.	HER

MESTERHUS
Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:
H Property AS

ADRESSE:
- , 3474 Åros

G.nr/B.nr:
250/579

KOMMUNE:
Asker

Utomhusplan

Project number	M21118
Date	25.02.22
Tegn.	HER
Scale	1:200

700-101

28.03.2022 17:06:43

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken
post@asker.kommune.no

MESTERHUS
– det blir som avtalt

28. mars 2022

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – OPPFØRING AV ENEBOLIG OG STØTTEMURER

Gnr/bnr: 250/579
Adresse: (uten adresse), 3474 Åros
Tiltakshaver: H Property AS, Jonsgrind 8, 3478 Nærsnes

På vegne av H Property AS søker vi med dette om oppføring av enebolig og støttemurer på eiendom med gnr/bnr: 250/579 (uten adresse), 3474 Åros.

GJELDENDE BESTEMMELSER

Eiendommen inngår i Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt 09.11.92, og er avsatt til formålsområde boliger.

I kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, vedtatt 01.10.2015, er eiendommen avsatt til formålet boligbebyggelse.

DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 krav til takform og takvinkel, se vedlagt *Søknad om dispensasjon*.

NABOVARSLING

Tiltaket ble nabovarslet 03.03.2022. Varselet omfatter oppføring av enebolig med støttemurer og søknad om dispensasjon. Det har ikke kommet inn merknader. Vedlagt følger vedlegg *C Nabovarsel* og *C Kvittering for nabovarsel.*

BESKRIVELSE AV TILTAK

Eiendommen er på 877 m2. Ny bebyggelse har en total BYA på 109.2 m2, det er avsatt en total BYA på 36 m2 for fremtidig dobbeltgarasje og fremtidig sportsbod har en total BYA på 7.5 m2. Dette gir følgende utnyttelse av tomten:

152.7/877 x 100 = 17.4 % BYA

Høyder:
Ny enebolig har gesimshøyde 4.99 meter fra gjennomsnittlig terreng. Høyeste gesimshøyde fra ferdig planert terreng er 6.457 meter. Høydene oppfyller bestemmelsen i kommuneplanens § 2.3 som sier at der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 etasje med underetasje/loft skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg oppfylles krav til høyde for boligkategori B1b § 7.9.2 om at gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden skal overstige 9 meter målt fra ferdig planert terreng.

Tilgjengelig boenhet:
Nytt tiltak har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og er utformet som en tilgjengelig boenhet. Plassering i terreng er tilpasset for å klare stigningskravet i kommunens *Vei og gatenorm*, samt oppfylle krav til trinnfri adkomst via rampe til hovedinngangen.

Uteoppholdsareal:
Medregnet uteoppholdsareal er vist i utomhusplanen. Kravet til MUA på minimum 300 m2 for enebolig innfris med et areal på totalt 307 m2. I tillegg har boligen 30 m2 tilgjengelig på takterrasse, men dette arealet er ikke medregnet i MUA, se vedlegg *Utomhusplan*.

Vann- og avløp:
Nytt tiltak vil kobles på nytt felles anlegg via privat stikkledning nordøst på eiendommen. Etablering av private stikkledninger inngår i egen byggesak for etablering av felles adkomst og private stikkledninger for gnr/bnr: 250/576, saksnr: 21/4013.

Søknad om sanitærabonnement avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Brannvann:
Avklares i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Flom:
I NVEs temakart for flom fremkommer det at eiendommen ikke er utsatt for flomfare.

Skred:
Eiendommens østre hjørne er i aktsomhetsområde for utløsningsområde for snøskred. Denne delen av tomten består hovedsakelig av fjell. Løsmassene i området består av hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, med svært store muligheter for marin leire. Ansvarsområdet for prosjektering av grunnforhold vil belegges med ansvar av ansvarlig foretak, og notat for vurdering av grunnforhold og skredfare vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Støy:
Eiendommen er ikke støyutsatt i henhold til kommunens temakart for støy.

Adkomst:
Eiendommen får adkomst fra nordøst på eiendommen fra planlagt felles adkomst på gnr/bnr: 250/576. Ny felles adkomst skal betjene fire fradelte eiendommer. Søknad om etablering av felles vei- og VA-anlegg inngår i egen byggesak med saksnr: 21/4013. Ny felles adkomst kobler seg på Fjordstien.

ESTETISK REDEGJØRELSE

Tomtestruktur og bebyggelsesmønster:
Nærområdet er et område under utvikling i nær tilknytning til fjorden. Eiendommen er omgitt av eiendommer som ikke er bebygd, men regulert til boligformål, og eiendommer bebygd med boliger av ulik karakter, størrelse og form fra ulike årstall. Det er varierende takformer fra saltak til flate tak med takterrasser, og kombinerte takformer og det er stor variasjon i bebyggelsesmønster i området uten et bestemt mønster.

Terrengbehandling og plassering på tomten:
Tomten er formet som en fjellhylle i bratt terreng sett fra fjorden. Tomten skråner bratt opp mot vest, moderat opp mot nord, og bratt ned mot øst med et flatt parti imellom. På grunn av naturlig topografi

vil ikke nytt tiltak påvirke siktlinjer mot fjorden for bakenforliggende eksisterende og planlagt ny bebyggelse nevneverdig. Nytt tiltak plasseres på eiendommens flateste parti omtrent midt på eiendommen med underetasje i terreng. Dette skaper en naturlig forbindelse fra planlagt felles adkomst til gårdsplass og fremtidig plassering for garasje og inngangsparti. Plasseringen av nytt tiltak ivaretar kravet til stigning i kommunens *Vei- og gatenorm*. Det etableres en støttemur mot sørøst for å ivareta kravet til MUA på eiendommen. Se vedlagt *Situasjonsplan* og *Utomhusplan*. Det etableres mindre støttemurer under terrasse for å ivareta naturlig stigning på terrenget, og opprettholde trinnfri adkomst fra gårdsplass til hovedinngang.

Det foreligger signert erklæring for plassering av nytt tiltak nærmere eiendomsgrense i øst enn 4 meter, se vedlegg *Q-01 Avstandserklæring*. Det foreligger signert erklæring for plassering av nytt tiltak nærmere eiendomsgrense i vest enn 4 meter, se vedlegg *Q-02 Avstandserklæring*. Tidligere deleier av eiendommen med gnr/bnr: 250/576 Frøydis Sundby er ikke lenger hjemmelshaver og er derfor strøket fra avstandserklæringen.

Volum, form og karakter:
Nytt tiltak har flatt tak med takterrasse, og vil harmonere godt med nabobebyggelsen som består av nyere tiltak med flate tak, flate tak med takterrasser og eldre saltaksbebyggelse. Ny enebolig har et moderne arkitektonisk uttrykk med stående kledning og knapp detaljering, og vil med sin estetiske utforming representere vår tids arkitektur. Som arkitektonisk stilart vil den fremstå som et bindeledd mellom nyere moderne hus med flate tak og kombinerte takformer og eldre bebyggelse med saltak. Basert på dette mener vi at prosjektet er godt tilpasset området.

Fjernvirkning og landskapsprofiler:
Nytt tiltak er prosjektert i henhold til gjeldende bestemmelser om høyder for B1b-områder. Huset plasseres i terreng og vil ikke ha fjernvirkning utover det annen bebyggelse i området har.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
Mesterhus Asker og Bærum AS

Hege Elise Røisland
Master i arkitektur MNAL

Mobil: 47655005
E-post: hege@mhus.no

03.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON – (uten adresse) GNR/BNR: 250/579

ENEBOLIG

Eiendommen inngår i Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, vedtatt 01.10.2015 og er avsatt til formålet boligbebyggelse.

I gjeldende Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt 09.11.92, er eiendommen avsatt til formålsområde boliger.

Etter pbl §19 -2 kan dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

§ 2 i reguleringsbestemmelsene omhandler takform og angir at all bebyggelse skal ha saltak eller halvvalm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

Det søkes om dispensasjon fra krav til takform i reguleringsbestemmelsene.

Hensynet bak bestemmelsen er å oppnå en enhetlig bebyggelse i området og ivareta gitte arkitektoniske føringer og kvaliteter.

Vi vurderer at planlagt bebyggelse ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Det er tidligere gitt en rekke tillatelser for tilsvarende dispensasjoner for bygg med flate tak og takterrasser innen samme reguleringsområde. Områdets karakter er derfor ikke lenger ensartet med saltak eller halvvalm.

Formålsbestemmelsen i Plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ikke ha negative konsekvenser med hensyn til vegetasjon, miljø og samfunn eller estetisk utforming.

Fordelen vil være at ny bebyggelse tilpasser seg godt til eksisterende bebyggelse i området, og at nytt tiltak får tillatelse til like føringer som allerede er tillatt i området. Nytt tiltak vil få en lavere total høyde enn om prosjektet utføres med saltak og medfører dermed mindre fjernvirkning. Tiltaket oppfyller krav til høyde, utnyttelse og utomhusarealer som angitt i kommuneplanen, og tilpasser seg eksisterende bebyggelsesmønster på nærliggende tomter.

Vi kan ikke se noen ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Vi kan ikke se at en dispensasjon vil ha negative konsekvenser eller tilsidesette hensynet bak bestemmelsene, da nytt tiltak bygges i et område som allerede er bygget ut med varierende takformer, og flate tak med takterrasser.

Vi vurderer at tiltaket ikke gir negative konsekvenser for vegetasjon, miljø og samfunn, og vi anser derfor fordelene ned å gi dispensasjon som større enn ulempene, og at det dermed kan gis dispensasjon etter pbl § 19-2.

03.03.2022 14:24:55 AR478340868

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: , 3474 Åros

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	579	0	0

Eier: H Property AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Nabovarselet gjelder søknad om oppføring av enebolig med støttemurer.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 takform.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros, vedtatt16.06.94

03.03.2022 14:24:55 AR478340868

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Mesterhus Asker Og Bærum As, Hege Elise Røisland
E-post:	hege@mhus.no
Telefon:	47655005 / 47655005

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Mesterhus Asker Og Bærum As
Organisasjonsnummer:	995278170
Telefon:	47655005 / 47655005
E-post:	hege@mhus.no
Postadresse:	Rudssletta 90, 1351 RUD

Nabovarselet er signert av

HEGE ELISE RØISLAND på vegne av MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2022 14:24:55 AR478340868

03.03.2022 14:24:55 AR478340868

Filvedlegg:

Asker 250-579 Situasjonsplan 030322.pdf
Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 030322.pdf
Søknad om dispensasjon.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: (uten adresse) 250/579
Søker: Mesterhus Asker Og Bærum As
Altinnreferanse: AR478340868

Eiendom/byggested

Adresse: , 3474 Åros
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
250	579	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Asker 250-579 Situasjonsplan 030322.pdf
TegningNyFasade	Asker 250-579 M21118 Tegninger Plan snitt og fasader 030322.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: BERNT SØNSTERØD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	578	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.17

Eier/fester av naboeiendom: JORUNN SØNSTERØD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	578	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.20

Eier/fester av naboeiendom: H PROPERTY AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fjordstien 3, 3474 Åros	250	577	0	0
	250	576	0	0
	250	214	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.24

Eier/fester av naboeiendom: RONNY PETTERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	576	0	0
	250	580	0	0
	250	214	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.30

Eier/fester av naboeiendom: ANN-LOUISE HAGA PETTERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	576	0	0
	250	580	0	0
	250	214	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.36

Eier/fester av naboeiendom: FRØYDIS SUNDBY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	576	0	0
	250	214	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.25.41

Eier/fester av naboeiendom: GUNNAR JOHANNES FISKERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	468	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 13.26.03

Eier/fester av naboeiendom: TOR SKÅRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	468	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 13.26.18

Eier/fester av naboeiendom: ÅSE IRENE SKÅRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	250	468	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 13.26.37

Eier/fester av naboeiendom: METTE LUND STAKE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Store Åros vei 9, 3474 Åros	250	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.26.39

Eier/fester av naboeiendom: TORGEIR EDWIN HAMMERSTRØM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fjordstien 7A, 3474 Åros	250	569	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2022 14.26.43

© Tegningen må hverken helt eller delevis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum AS.

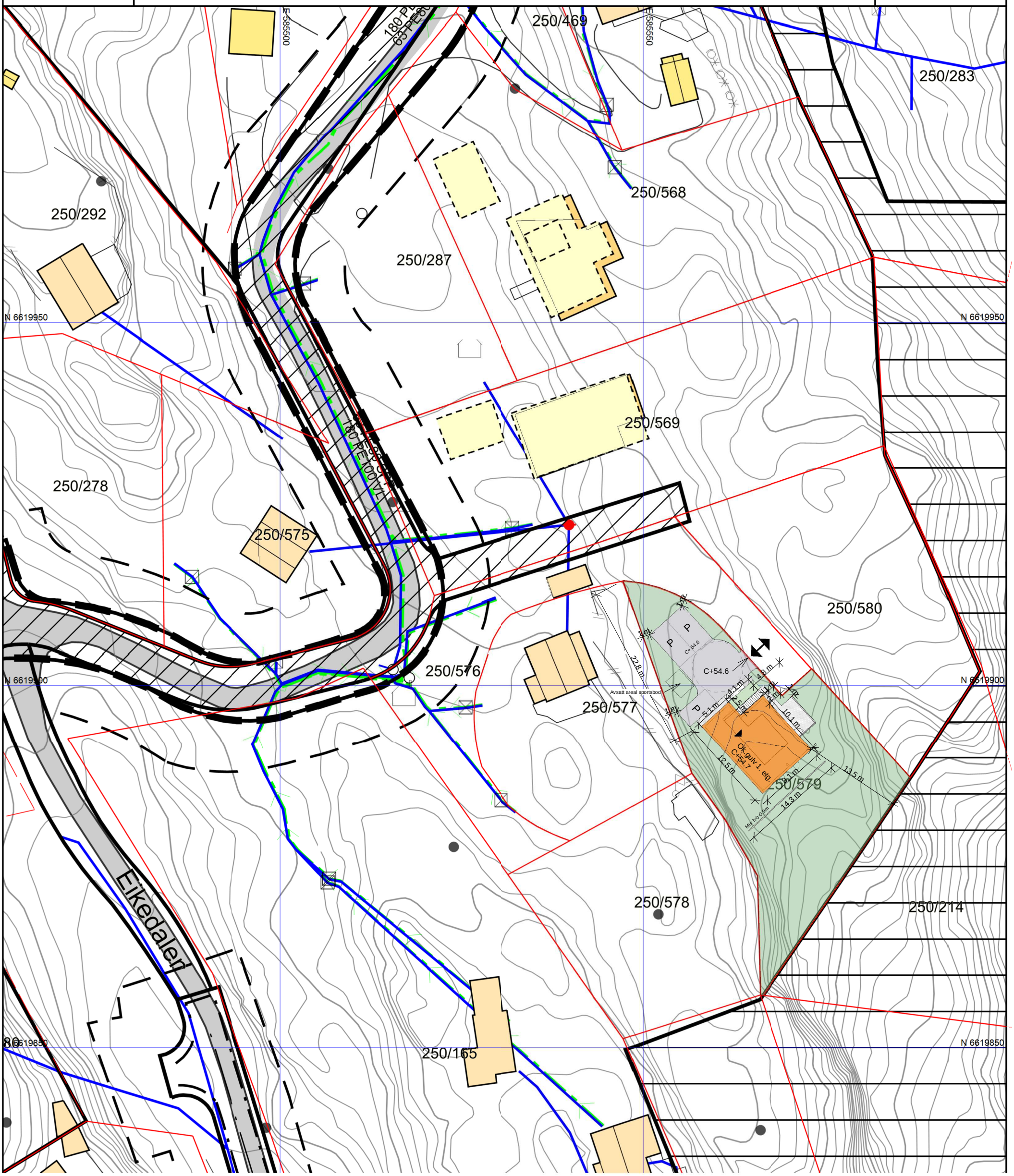
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 250/579
Adresse:
Utskriftsdato: 21.10.2021
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	28.03.22	Nye høydekoter.	HER
C	11.02.22	Rev. plassering i plan og høyde.	HER
B	20.01.21	Rev. høyde adkomst, parkeringsplass på terreng og gårdsplass.	HER
A	15.12.21	Opptegning av overbygget inngangspart og revisjon fasader.	HER

MESTERHUS
Mesterhus Asker og Bærum AS

TILTAKSHAVER:
H Property AS
ADRESSE:
- , 3474 Åros
G.nr/B.nr:
250/579
KOMMUNE:
Asker

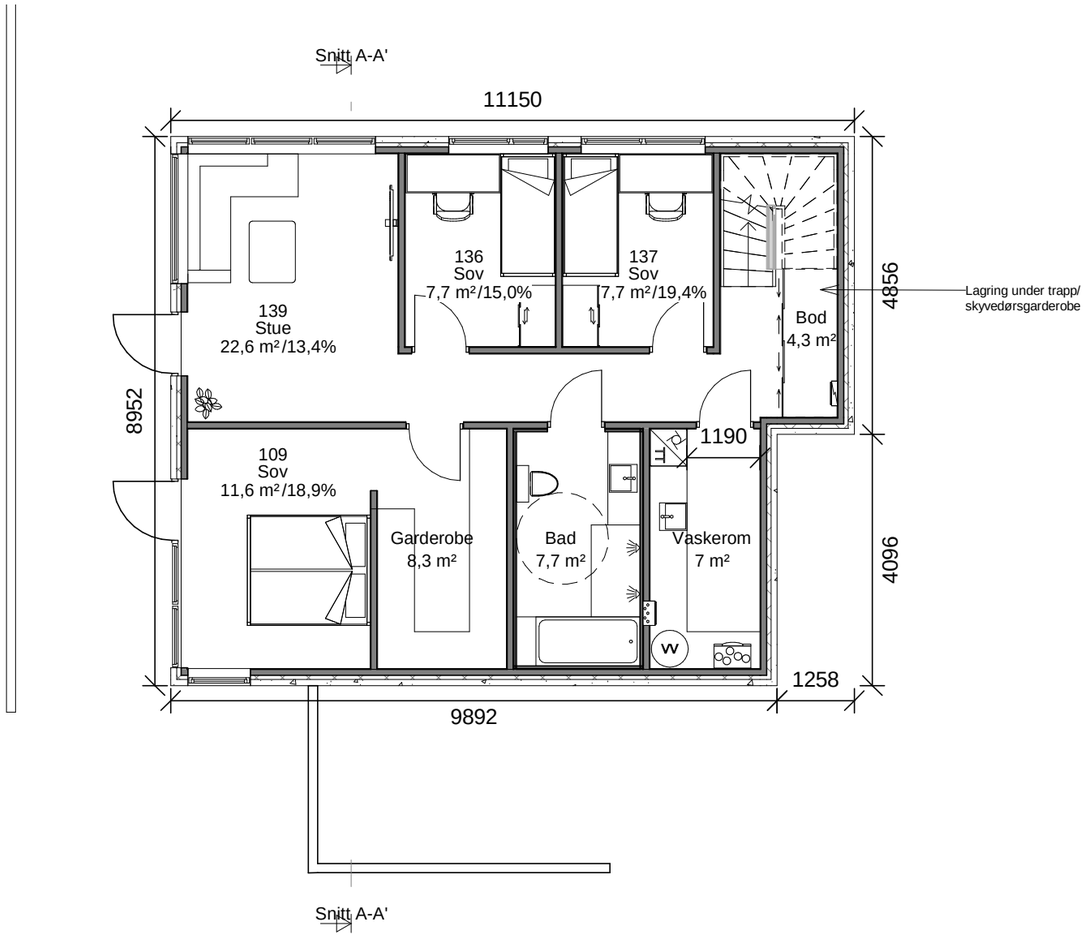
Situasjonsplan

Project number	M21118
Date	22.11.2021
Tegn.	HER
	Scale 1:500

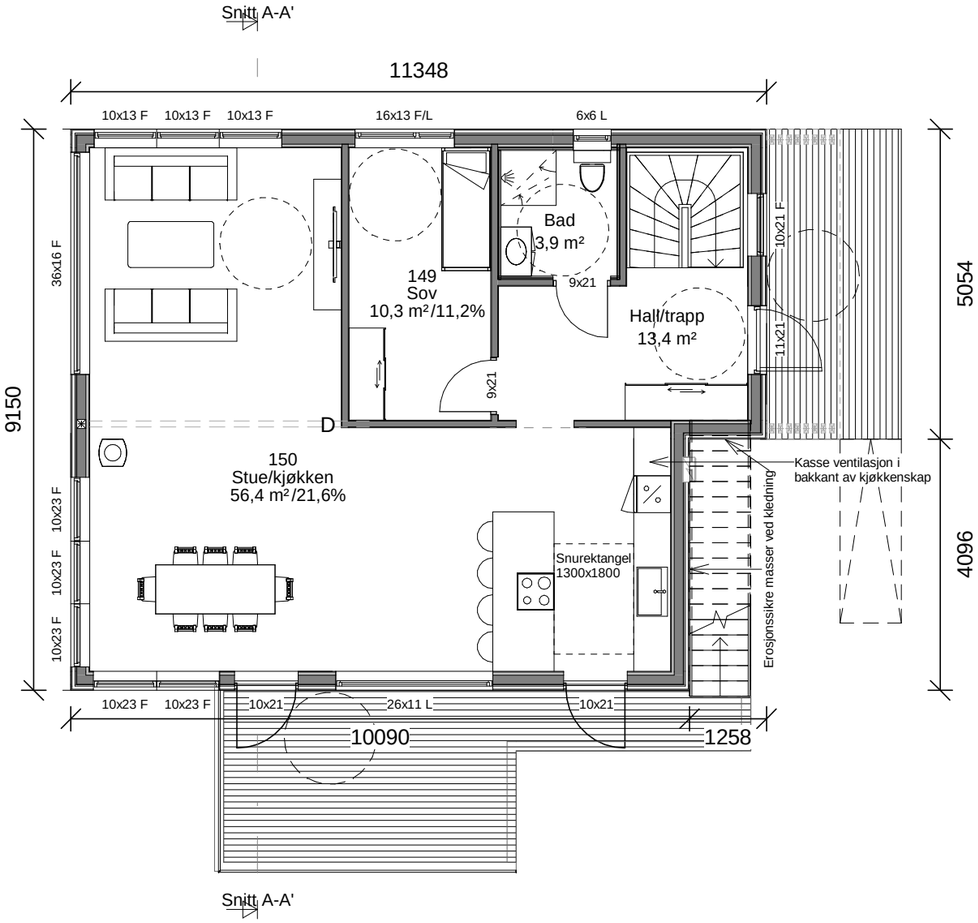
700-102

28.03.2022 17:06:14

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Underetasje
1 : 100



1.etg
1 : 100

BYA
109,2 m²

BRA	
Underetasje	83,7 m²
1.etg	86,4 m²
	170 m²

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

MESTERHUS
Asker og Bærum

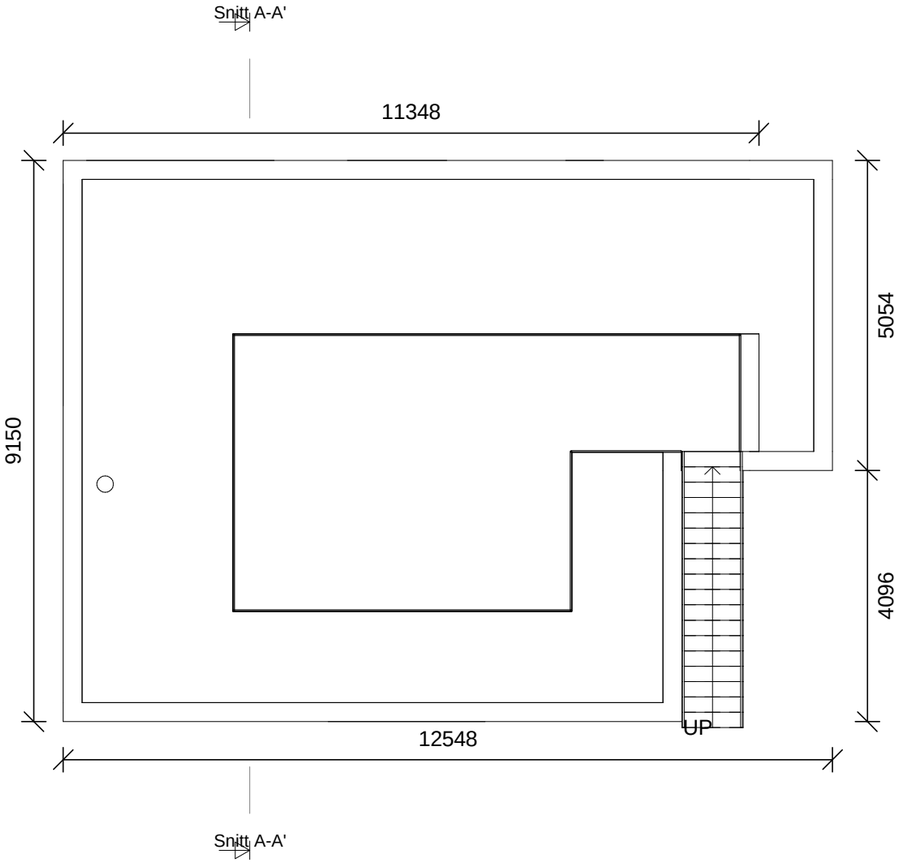
TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Plan u.etasje, 1. etasje
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**

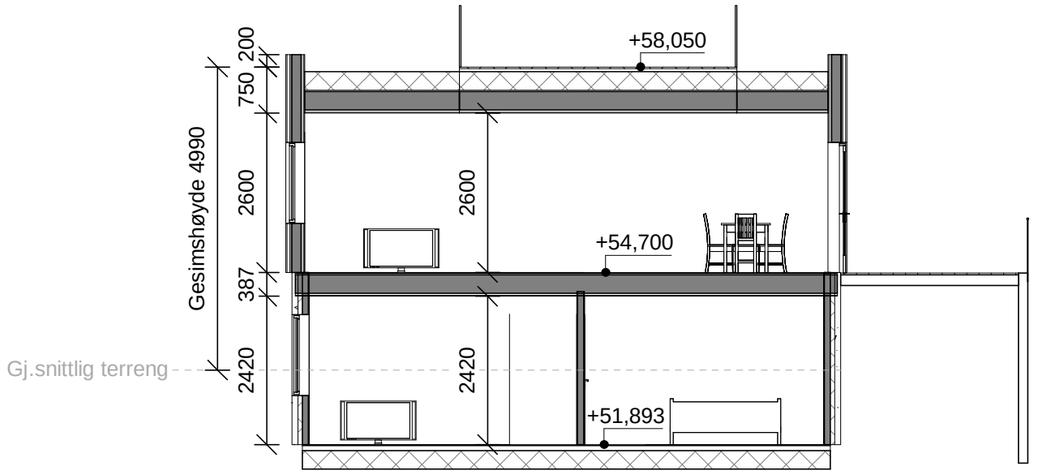
ARKITEKT DESIGN:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
SVLS/HER	01.11.21	HER	**M21118**	**A100**

28.03.2022 16:09:18

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Plan takterrasse
1 : 100



Snitt A-A'
1 : 100

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

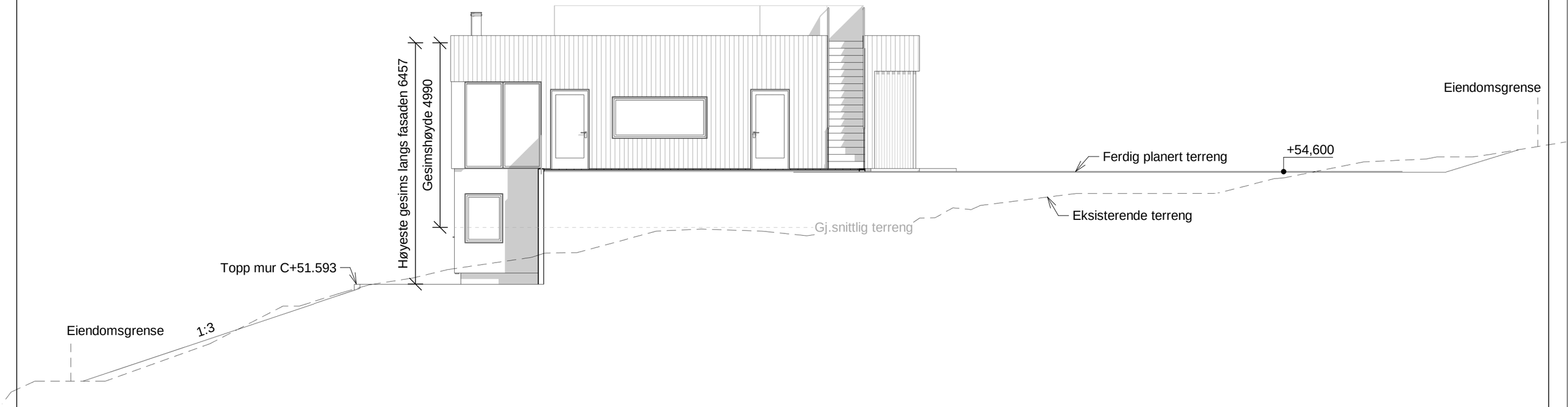
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER:	H Property AS
BYGGEPLASS:	(uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr:	250/579
KOMMUNE:	Asker

TEGN, INNHOLD: Plan 1. takterrasse og snitt A-A'			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**				
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER	DATO: 01.11.21	TEGN: HER	PROSJEKT NR: **M21118**	TEGN.NR: **A104**

28.03.2022 16:09:19

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

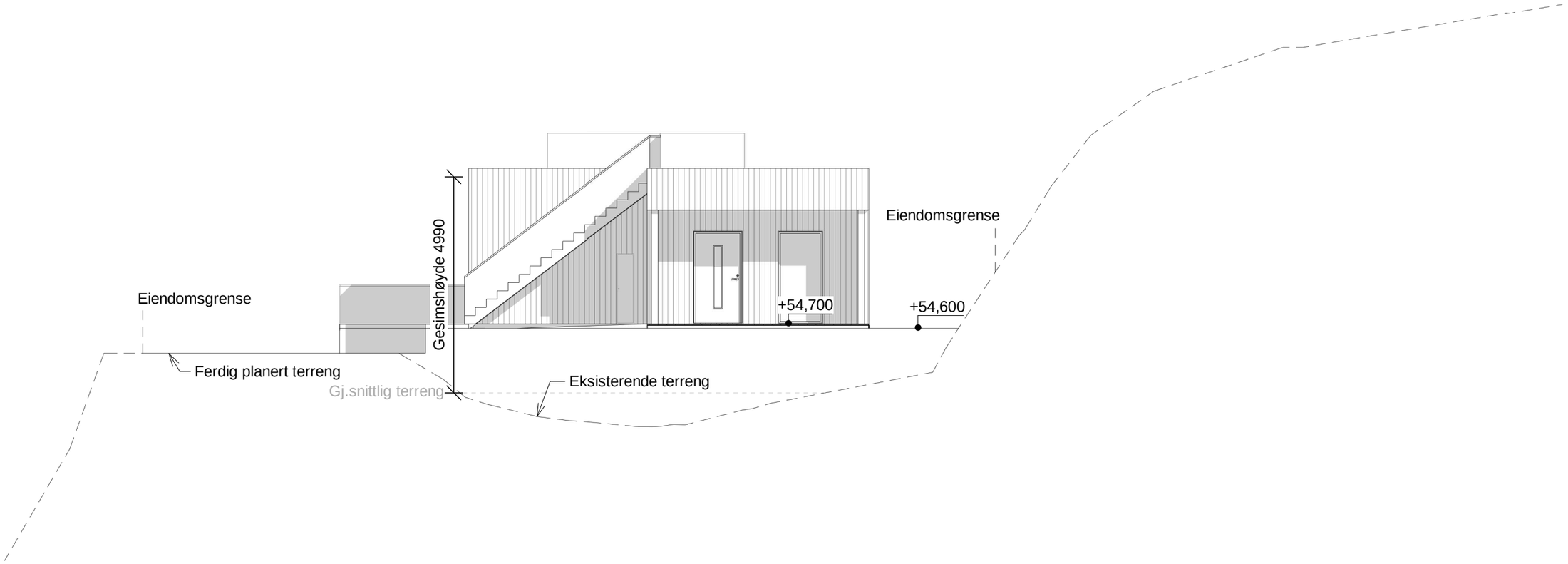
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 1 Nordøst
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A105**

28.03.2022 16:09:20

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

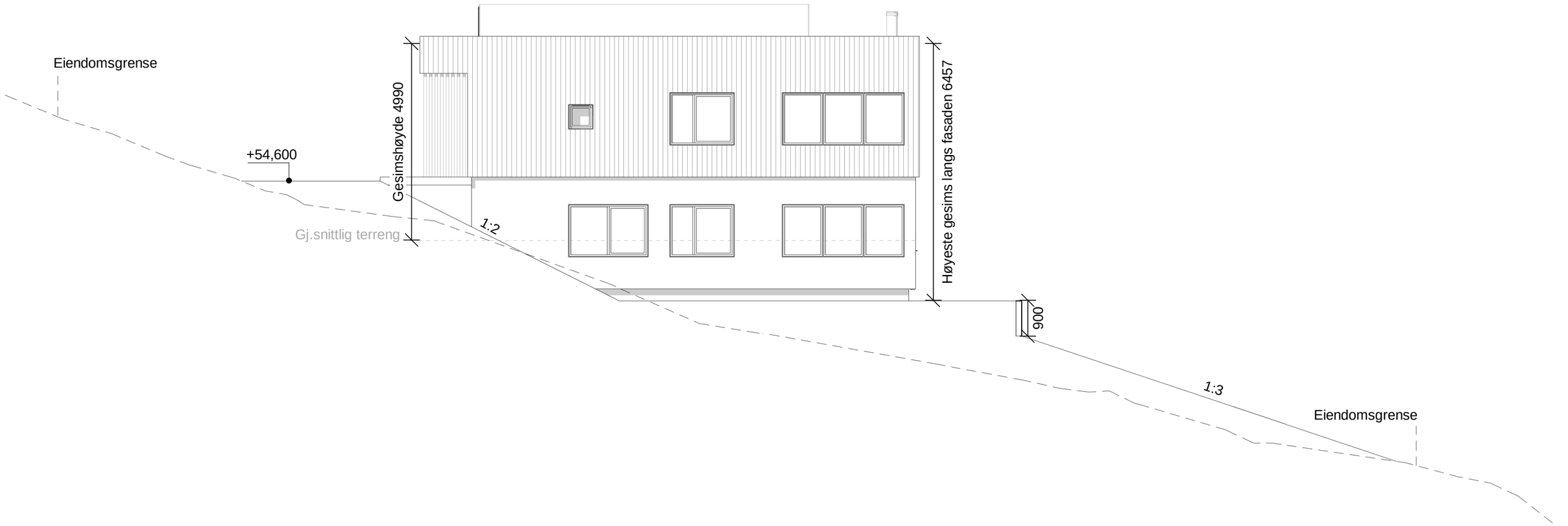
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 2 Nordvest
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01.11.21
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A106**

28.03.2022 16:09:21

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

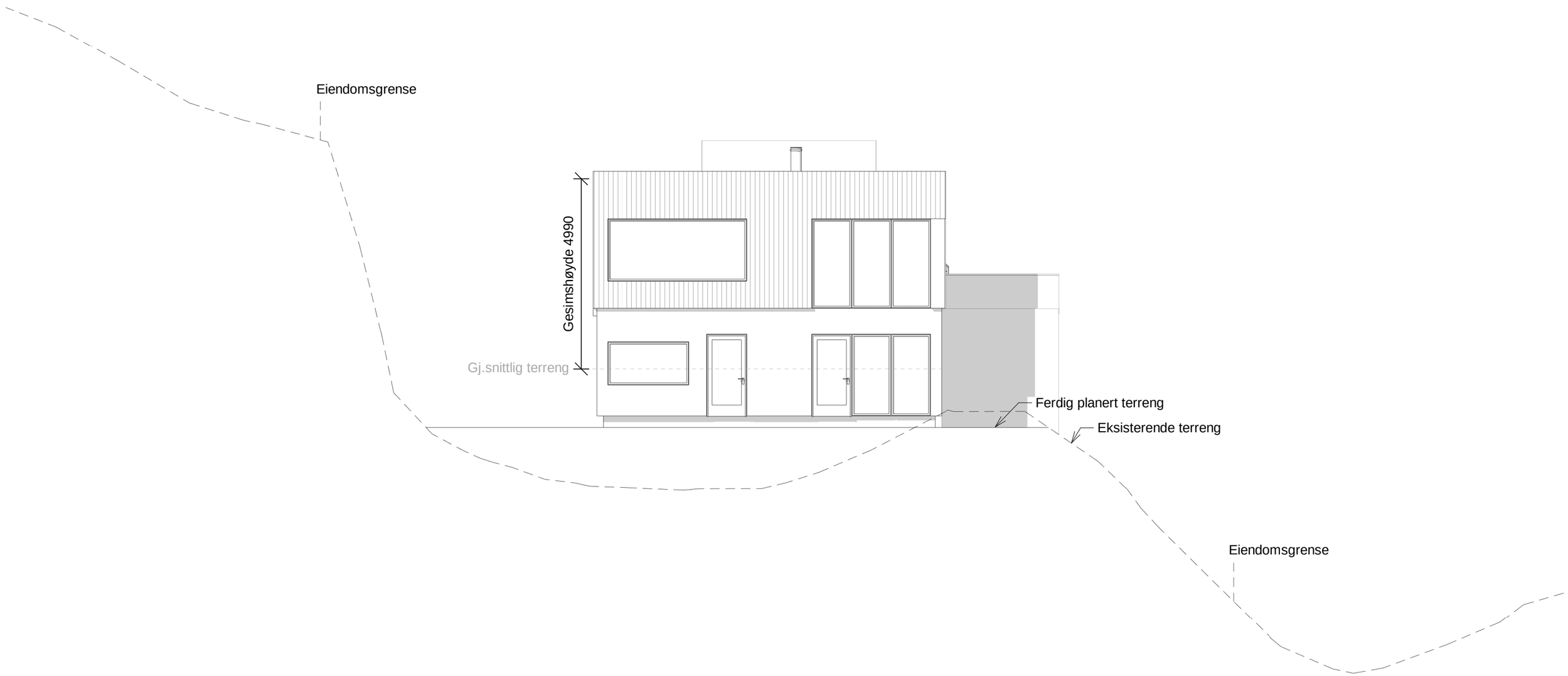
MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 3 Sørvest
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01/20/22
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A107**

28.03.2022 16:09:22

©Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Mesterhus Asker og Bærum



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
1	23.11.21	Trapp i terreng og reviderte fasader.	HER
2	20.01.22	Rev. nytt terreng.	HER
3	10.02.22	Revisjon planløsning 1. etasje, etasjehøyder og plassering i terreng.	HER
4	11.02.22	Rev. høydeplassering, eks. og nytt terreng, planløsning 1. etasje, vindu sov. u.etg og støttemur.	HER
5	22.02.22	Rev. trapp takterrasse og terrasse.	HER
6	03.03.22	Rev. høyde på vinduer 1. etg. og etasjehøyde 1. etg.	HER

MESTERHUS
Asker og Bærum

TILTAKSHAVER: H Property AS
BYGGEPLASS: (uten adresse), 3474 Åros
G.nr/B.nr: 250/579
KOMMUNE: Asker

TEGN, INNHOLD: Fasade 4 Sørøst
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **M21118**
ARKITEKT DESIGN: SVLS/HER
DATO: 01/20/22
TEGN: HER
PROSJEKT NR: **M21118**
TEGN.NR: **A108**

28.03.2022 16:09:23

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

28.03.2022 14:09:07 AR482303958

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
250	579	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommunenummer	3025
Adresse	, 3474 Åros

Foretak

Navn	MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS
Telefon	47655005
Mobiltelefon	47655005
E-postadresse	hege@mhus.no
Adresse	Rudssletta 90, 1351 RUD
Kontaktperson	Hege Elise Røisland
Organisasjonsnummer	995278170

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Arkitektonisk utforming og planløsning. Prosjektering av situasjonsplan og terrengtilpasning.
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Rammetillatelse

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Nei

28.03.2022 14:09:07 AR482303958

Ansvarlig Søker

Navn	Mesterhus Asker Og Bærum As
Kontaktperson:	Hege Elise Røisland
Telefon:	47655005
Mobiltelefon:	47655005
E-postadresse	hege@mhus.no
Organisasjonsnummer	995278170

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Signert av

HEGE ELISE RØISLAND på vegne av MESTERHUS ASKER OG BÆRUM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.03.2022 14:09:07 AR482303958

28.03.2022 14:09:07 AR482303958

RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR TIVOLIÅSEN OG ÅROSFJELLET

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 har Røyken kommunestyre i møte den 16.06-94, i sak 32/94, egengodkjent denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er inntegnet på dette kart som vedtatt av kommunestyret.

Røyken, den 18. - 1994

Hans Wear
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

B 1 14,2 Daa BYA=20 %
B 2 15,2 Daa BYA=20 %
B 3 23,4 Daa BYA=20 %
B 4 20,0Daa BYA=20 %
B 5 27,9 Daa BYA=20 %
B 6 15,6 Daa BYA=20 %
B 7 8,9 Daa BYA=20 %
B 8
B 9 22,4Daa BYA=20%
B 10 8,3 Daa BYA=20 %
B 11 15,6Daa BYA=20%
B 12 17,9 Daa BYA=20 %
B 13 12,7 Daa BYA=15%
B14 BYA=15%
B15 4,0Daa BYA=20%
B 16 16,0 Daa BYA=15%
B 17 8,3Daa BYA=20%
B 18 5,3Daa BYA=15%
B 19 4,8 Daa BYA=20 %
B 20 BYA=20% 12,5 Daa
B21 2,2Daa BYA=20%
B22 19,9Daa BYA=20%
B23 BYA=20
B 24
B25
B27
L1 0,8Daa
L2 1,1Daa
L3 0,8Daa
L4 0,18 Daa
L5 0,5Daa
L6 0,2Daa
L7 0,1Daa
F 1 4,5 Daa
F 2. 3,6Daa
F 3
F 4
F 5
F6
Sf 1
Sf2
Sf3
Sf 3
Sf 4 3,8Daa
Sf 5
Sf8 15,8 Daa
J1 55,5 Daa
BÅNDLAGT OMRÅDE TIL VEIFORMÅL
BALL PLASS
VEGETASJONSBELTE
FRILUFTSOMR./FERDSEL
TF1 1,1 Daa SMÅBÅTHAVN
TF2 6,4 Daa SMÅBÅTHAVN
T1 SMÅBÅTHAVN GJESTEBRYGGE OFF. TR.
FRILUFTSOMR. FERDSEL I SJØ
FRILUFTSOMR./ FERDSEL
FRILUFTSOMR./ FERDSEL

TEGNFORKLARING

PBL.§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- B1 - 27 BOLIGER
- H1 HYTTER
- INDUSTRI/KONTOR
- FORRETNING/KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- J1 JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- KJØRBAR GANGVEG
- T1 TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

4. FRIOMRÅDER
- F1-F6 PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- BADEPLASS

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- BB NATURMINNER BEVARINGSV. BEB.
- Sf FRILUFTSOMRÅDE
- O1 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

PBL.§26. ANDRE BESTEMMELSER

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES TRAFIKKOMRÅDE/ BÅTHAVN

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYSKJERM
- BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN

daa = dekar (1000 m)

Ekvidistanse: 1 m
MÅLESTOKK 1:1000

NORDPIL

REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN KOMMUNE-TIVOLIÅSEN OG ÅROS-FJELLET.

Kartdato: 02.05.1991

REVISJONER: REV. 18.12.93, 29.03.94

	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		
1. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	20.11.91	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.12.91	
2. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	30.03.92	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET SAK NR. 1037/94	18.04.94	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK SAK NR. 32/94	16.06.94	
STADFESTET AV:		

PLANEN UTARBEIDET AV: ARC UNO/RØYKEN KOMMUNE

SAK NR. 89275 | TEGN. NR. | SAKSBEH.

Reguleringbestemmelser til reguleringsplan for Tivoliåsen Åros

i henhold til vedtak i bygningsråd sak 1122/92, 09.11.92, sist revidert 29.03-94, og vedtatt av kommunestyret i sak 32/94 den 16.06-94.

§ 1

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 20.11.91 med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger B1 - B27
- Hytteområde H

Landbruksområder:
- Jordbruksområde J

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Trafikkområde i sjø T1.

Friområder:
- Friområde F1, F2, F5 og F7.
- Friområde ved sjøen F3 og F4
- Friområde langs Åroselva F6

Fareområder:
- Høyspenningsanlegg

Spesialområder:
- Naturvernområde Sf1 - Sf5.
- Bevaringsverdig bebyggelse BB
- Kommunalteniske anlegg O1 - pumpestasjon.

Fellesområder:
- Felles trafikkområde, båthavn TF1 - TF2
- Felles adkomstvei.
- Lekeareal L1 - L7.

§ 2
Takform

1. All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 3
Områder for boliger B1 - B27.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, der forholdene ligger til rette for det kan underetasje og loft innredes.

2. Bebyggelsen skal ha en åpen villamessig karakter (eneboliger).

3. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 20% av tomtas areal. For områdene B13, B14, B16, B18 og B27 er maks BYA = 15%.

4. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser hvorledes den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Evt. forstøtningsmur, gjerder, parkering og terrengmessig behandling skal angis på planen. Det beregnes 1 garasjeplass og 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

5. Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

6. Det tillates ikke oppført nye bygninger nærmere sjøen enn 20 m.
For bygningene, både eksisterende og nybygg, i området mellom Fjordveien og sjøen (B13, B14, B16, B18, B27) gjelder følgende:

   - Det tillates ikke store glassflater mot sjøen.

   - Tilbygg/påbygg må være i samme stil som eksisterende bebyggelse.

7. Innenfor området bevaring av vegetasjon i B3 tillates kun vedlikehold av vegetasjon. Vegetasjonsbeltet må sikres forsvarlig under byggeperioden.

§ 4
Hytteområder H

1. Eiendommene tillates kun bebygd med hytter.

2. Tillatt bruksareal BRA må ikke overstige 72 m², inkl. uthus.

3. Det tillates ikke fradelt nye tomter innenfor hytteområdene.

§ 5
Offentlige trafikkområder

1. I planområdet skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, bussoppstillingsplasser og parkeringsplasser som vist i planen.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

2. Område P1 skal nyttes til parkering og båtopplagring.

3. Gangvei fra Tittutåsen til Ringveien er kjørbar til eiendommene gnr 50 bnr 359 og 353. Gangvei Havreveien til Furuveien er kjørbar til eiendommene gnr.50 bnr.416, 425, 428, 445, 446 og 447.

4. Følgende veger reguleres til offentlige gangveger med tillatelse til å kjøre til eiendommene:
- Fjordveien fra krysset Tittutåsen.
- Tittutåsen fra krysset gangveg (inn mot Båtstø), Ringveien.
- Stikkveg fra Fjordveien mellom 50/19 og 50/1.
- Stikkveg fra Eikedalen mellom 50/88 og 50/60.
- Stikkveg fra Ringveien mellom 50/176 og 50/421.

§ 6
Friområdene

1. Område F1 skal benyttes som park.

2. Området F3 og F4 skal benyttes til friområde ved sjøen. Det tillates oppført anlegg for å legge til med båt. Eksisterende brygge og badehus/båthus på eiendommen 50/171 tillates å stå med eksklusiv bruksrett for eier etter nærmere avtale. Utvidelse av nåværende brygge og badehus/båthus tillates ikke.

3. Området F6 skal benyttes til friområde ved elva og inneholder følgende:

- Elveløpet, det arealet vannet dekker ved full vannføring.

- Elvesonen, det avsatte arealet på land, ca. 10 m målt fra strandlinjen ved full vannføring.

Eksisterende båtplasser i friområdet kan opprettholdes. Det tillates ikke anlagt nye båtplasser eller vesentlig utvidelse av de eksisterende båtplassene.

Kantvegetasjonen som er erosjonshindrende må bevares.

4. Området F2 skal benyttes til friområde og ballplass.
Området F5 skal benyttes til friområde.
Området F7 skal benyttes til sti/turvei.

5. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Bygningsrådet kan gjøre unntak for mindre bygninger som naturlig inngår i friområdet, og ikke er til hinder for bruken av dette.

§ 7
Spesialområder Sf1 - Sf5 og O1

1. Områdene Sf1 - Sf5 er avsatt til friluftsområde. For områdene Sf2 - Sf5 er det

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

spesielt viktig å bevare vegetasjon og landskapsbilde. Hogst og rydding kan kun skje i samsvar med en godkjent plan for landskapspleie. Område Sf1 må sees som del av landbruksdriften på Store Åros gård, og her må nødvendig hogst tillates.

For området Sf1 er Jordlovens § 55 gjort gjeldende ved særskilt kommunestyrevedtak.

2. Område O1 skal nyttes til kloakkpumpestasjon i forbindelse med avkloakkering av all bebyggelse i Åros.

4. Bevarings- og verneverdig bebyggelse som inngår i planen (merket med skarvur og BB) tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningers dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

   Bygningsrådet kan tillate nybygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø med hensyn til størrelse, utforming, materialvalg og farger.

   Alle anmeldelsespliktige byggesaker i forbindelse med bevaringsverdig bebyggelse skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før avgjørelse treffes; og det skal gis underretning om avgjørelsen.

§ 8
Fellesområder

1. Områdene TF1 - TF2 skal nyttes som felles areal i forbindelse med båthavnene.

2. Det tillates ikke oppført bygninger i fellesområdene.

3. Arealene TF1 - TF2 kan benyttes til opplagringsplass for båter i båthavn, og til aktiviteter i forbindelse med dette.

4. Området ved Åros brygge skal benyttes til småbåthavn, gjestebrygge og offentlig rutetrafikk med tilhørende anlegg, herunder tømmeanordning for småbåt-toalett, telefonkiosk m.m.

5. I sjøområdet innenfor TF2 kan det etableres molo, flytebrygge o.l.

6. Områdene L1 - L7 skal benyttes til lekeplasser.
   Følgende eiendommer skal ta del i opparbeidelse av de forskjellige lekearealene:

   L1: 50/407, 50/415, 50/395, 50/413, 50/399. 50/400, 50/401, 50/446, 50/445, 50/447, 50/416, 50/428, 50/425, 50/424, 50/427, 05/426 50/423, 50/422, 50/429, 50/431, 50/434, 50/383.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

L2: 50/396, 50/398, 50/384, 50/382, 50/333, 50/402, 50/410, 50/354, 50/403, 50/404, 50/409, 50/406, 50/405, 50/462, 50/412, 50/411, 50/346, 50/345, 50/344, 50/349, 50/350, 50/351, 50/343, 50/408.

L3: 50/355, 50/352, 50/359, 50/353, 50/286, 50/176, 50/440, 50/420, 50/421, 50/347, 50/348, 50/155, 50/360, 50/146, 50/145, 50/245.

L4: 50/381, 50/456, 50/433, 50/310, 50/334, 50/335, 50/336, 50/337, 50/338, 50/274, 299.

L5: 50/370, 50/368, 50/373, 50/372, 50/397, 50/369, 50/405, 50/417, 05/451, 50/371, 50/367, 50/393, 50/418.

L6: 50/22, 50/8, 50/65, 50/19, 50/49, 50/17, 50/88, 50/60, 50/40, 50/23, 50/34, 50/40, 50/183, 50/116, 50/141, 50/136, 50/180, 50/16, 50/457, 50/71, 50/70, 50/491, 50/11, 50/44.

L7: 50/51, 50/20, 50/42, 50/9, 50/187, 50/28, 50/47, 05/188, 50/152, 50/273, 50/456, 50/174, 50/19, 50/42, 50/186, 50/103, 50/43, 50/228, 50/212.

Røyken den 21.07.94

Hans Wear

.....

Hans Wear
Ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtak i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1 Hensikt....3

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 3

GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)....4

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)....5

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)....5

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9) 7

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **12**

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....12

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 17

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 20

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....20

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 20

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)....21

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)....21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfallsplass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m^2 kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m^2 der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m^2 for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF
For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF
For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)
§ 4.1 Parter
Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning
Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale
Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)
§ 5.1 Tekniske anlegg
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belysningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

§ 5.11 Annen fare, H390
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730
Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)
§ 6.1 Barn og unge
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging
Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy
6.4.1 Generelt
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad
Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet
Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare
I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane
Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering
Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme
Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg
Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belysningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter
Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming
Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner
Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark
Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep
6.23.1 Terrengendringer
Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering
Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm
Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone
6.27.1 Byggeforbud i strandsonen
Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.
Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring
Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag
Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)
§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse
Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:
- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling
7.2.1 Sone A
Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m^2 skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m^2 skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomta der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m^2, ev. 2 x min. 2 500 m^2. Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 1 000 m^2 for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m^2 for eneboligtomter og 1 500 m^2 for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.9.4 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m^2 MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m^2 MUA per boenhet.
50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m^2 privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum
50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m^2 lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m^2 lekeplass totalt.
Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m^2 MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m^2 BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m^2 BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m^2 tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områdereguleringsplan for Slemmestad og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket P.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningssentre

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N.**

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m^2 BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m^2. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m^2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)
§ 15.1 Småbåthavn
Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)
§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530
Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710
Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/08488-1	Jorunn Sørlie Tryti	27.04.2023

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 10.05.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Delegerte vedtak

Dato: 10.05.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
22/742	03.03.2023	DS 476/23	SU/BS/SHEINBUC	03.03.2023
				Søknad innvilget
	310/10 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Svømmebasseng og delvis takoverdekket terrasse Knivsvikveien 14 Tiltakshaver: Magne Ludvigsen			
22/3322	15.03.2023	DS 550/23	SU/BS/ESAMDAL	15.03.2023
	Ing. Vidar Nilsen AS			Søknad innvilget
	234/7 Rammetillatelse - Bruksendring av innredet loft i garasje til boligformål Fossumveien 3 Tiltakshaver: Torhild Johanne og Trond Otto Dahl			
22/3504	20.03.2023	DS 572/23	SU/BS/MFLADE2	20.03.2023
				Søknad avslått
	246/1 Avslag på søknad om utskifting av antenner og antennefeste på gavlvegg på driftsbygning Høvikveien 2 C Tiltakshaver: Telenor Infra AS			
20/529	26.04.2023	DS 581/23	SU/BS/KBRATTUM	26.04.2023
	Sverre Dag Nyhus			Søknad avslått
	40/808 Avslag på delesøknad - Opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Eva Anita Blom-Bakke m.fl.			
23/448	21.03.2023	DS 583/23	SU/BS/MSANDVED	21.03.2023
				Søknad innvilget
	269/6 Tillatelse til tilbygg og dispensasjon - Bo- og behandlingssenter Hyggenveien 25 Tiltakshaver: Stiftelsen Manifestsenteret			
23/834	22.03.2023	DS 597/23	SU/BS/MSANDVED	22.03.2023
				Søknad innvilget
	247/19 Rammetillatelse til tilbygg, bruksendring, fasadeendring og underbygg Blåhellaveien 3 Tiltakshaver: Marit Bjørgan Haugen og Henrik Heggen Støa			

22/4510 29.03.2023 DS 639/23 SU/BS/ALYNGROT 29.03.2023
Søknad innvilget
68/380 Rammetillatelse - Nybygg - Frittliggende sekundærbolig Påls vei 36 Tiltakshaver: Nina Bjerke Tawanda

23/669 31.03.2023 DS 661/23 SU/PL/GEIDE 31.03.2023
Søknad innvilget
68/185 mfl. - Vedtak om mindre reguleringsendring - Inkurie hensynssone, Bjerkås

23/257 04.04.2023 DS 685/23 SU/BS/MKVINNEG 21.04.2023
Nordbohus Asker og Bærum AS Søknad innvilget
243/616 Tillatelse og dispensasjon - Nybygg - Enebolig Sokkabekkveien 63 Tiltakshaver: Gøran Ski Berdal

22/4048 05.04.2023 DS 696/23 SU/BS/CSTROM1 05.04.2023
Buskerud Byggrådgivning AS Søknad innvilget
261/35 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Riving og nybygg - Fritidsbolig Grimsrudveien 110 C Tiltakshaver: Rune Nilsen

22/2599 11.04.2023 DS 700/23 SU/BS/MFLADE2 11.04.2023
Søknad avslått
220/5 Avvisning på søknad om midlertidig plassering av brakker Slemmestadveien 730 og 732 Tiltakshaver: Zolteqar Abdulaziz Azizi

22/794 11.04.2023 DS 706/23 SU/BS/JKIND 13.04.2023
Søknad innvilget
255/192 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg fryselager med kontordel Vekstveien, Røyken næringspark felt BKB6 - Tiltakshaver: Logistikkdrift AS

21/3703 11.04.2023 DS 708/23 SU/BS/FSORENSE 11.04.2023
Søknad innvilget
61/753 Omgjøring av tillatelse - Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig med sekundær boenhet og garasje Gudolf Blakstads vei 19 A Tiltakshaver: Marianne Hellum Næss og Tor Martin Østgaard

20/4897 11.04.2023 DS 709/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
33/176 Ferdigattest - Nybygg enebolig Solstad terrasse 38 - Tiltakshaver: Lise-Lotte Hartmann

23/795 12.04.2023 DS 711/23 SU/BS/URASMUSS 13.04.2023
Søknad innvilget
353/520 Ferdigattest - Ettergodkjenning av endringer etter ferdigstillelse - Nybygg næringsbygg Verpenveien 28 C

23/371 12.04.2023 DS 712/23 SU/BS/LHANSE2 12.04.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad innvilget
1/147 Midlertidig dispensasjon fra regulert adkomst - Tillatelse til etablering av felles avkjørsel / fellesadkomst Hulda Garborgs vei 10 Tiltakshaver: Katarina og Bernt Eikeland

21/313 12.04.2023 DS 716/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
50/61 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Fusdal terrasse 8 - Tiltakshaver: Asker kommune

21/314 12.04.2023 DS 717/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
50/61 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Fusdal terrasse 6 - Tiltakshaver: Asker kommune

21/318 12.04.2023 DS 718/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
50/98 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Fusdal terrasse 12 - Tiltakshaver: Asker kommune

22/3197 12.04.2023 DS 719/23 SU/BS/CKARLS1 12.04.2023
Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS Søknad innvilget
238/522 Rammetillatelse - Ombygging - Byggevarehus - Dispensasjon Eternitveien 8 Tiltakshaver: Eternitveien 8 AS

21/322 12.04.2023 DS 720/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
55/436 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Idunns vei 5-11 Tiltakshaver: Asker kommune

21/330 12.04.2023 DS 721/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
58/269 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Krillåsveien 12 C - Tiltakshaver: Asker kommune

22/3321 13.04.2023 DS 722/23 SU/BS/TOFTEBRO 17.04.2023
Anders Liland Søknad innvilget
61/60 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Åsliveien 13 Tiltakshaver: Anders Liland

20/5910 13.04.2023 DS 723/23 SU/BS/URASMUSS 17.04.2023
Søknad innvilget
38/656 snr.1 og 2 - Ferdigattest - Utvidelse av loft / Oppløft av takflate Nordengkollen 23 og 25 Tiltakshaver: Sigurd Blydt-Hansen, Ine Syversen og Jan-Olav Arnegård

22/1779 13.04.2023 DS 725/23 SU/PL/SHAUG 17.04.2023
Søknad avslått
241/6 Kirkerudveien 19 - Avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og opprettelse grunneiendom Hjemmelshaver: Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge

22/3510 13.04.2023 DS 726/23 SU/PL/MHOGLU1 13.04.2023
Søknad innvilget
335/13 Vestre Strandvei 81 - Godkjent endring av vilkår for opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Hurum Brygge AS

23/986 13.04.2023 DS 727/23 SU/BS/URASMUSS 17.04.2023
Søknad innvilget
32/285 og 32/287 (tidl. 32/104) Ferdigattest - Forberedende arbeider BT2 Bergerløkka BT/Bergerveien 12 Tiltakshaver: JM Norge AS

22/4274 13.04.2023 DS 728/23 SU/BS/TBLAKSTA 13.04.2023
Søknad innvilget
50/282 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg - 2 tekniske bygg - Asker stasjon Hagaløkkveien 17 Tiltakshaver: Bane Nor SF

23/378 13.04.2023 DS 729/23 SU/BS/MFLADE2 13.04.2023
Thomas Algerøy Søknad innvilget
211/18 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Klokkegårdsveien 25 Tiltakshaver: Thomas Algerøy

20/2007 13.04.2023 DS 730/23 SU/BS/TOFTEBRO 17.04.2023
Søknad innvilget
243/630 Ferdigattest - Nybygg bolig og garasje Jonsgrind 27 Tiltakshaver: Anders Slaatto

22/2190 13.04.2023 DS 731/23 SU/BS/MFLADE2 13.04.2023
Søknad innvilget
249/26 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Dispensasjon - Nybygg garasje i LNF-område Skiskogveien 1 Tiltakshaver: Gisle Kristian Sveva og Irene Lysebo Sveva

21/321 13.04.2023 DS 732/23 SU/BS/JKIND 17.04.2023
Søknad innvilget
55/436 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Idunns vei 13-23 Tiltakshaver: Asker kommune

22/1214 13.04.2023 DS 733/23 SU/BS/ALYNGROT 13.04.2023
Søknad innvilget
78/30 Igangsettingstillatelse - Oppføring av tomannsbolig Gjellum Terrasse 39 Tiltakshaver: Stein Dyre Berge

23/364 13.04.2023 DS 738/23 SU/BS/KGRAFF2 13.04.2023
Søknad innvilget
309/395 Rammetillatelse - Ombygging av omsorgsbolig og botiltak (fløy A) Knivsfjellveien 6 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/273 13.04.2023 DS 739/23 SU/BS/FSORENSE 13.04.2023
Søknad innvilget
35/45 snr.49 - Tillatelse til tiltak - Fasadeendring - Installering av vinduer Åstadryggen 10 Tiltakshaver: Jørn Sturla Annweiler

21/844 14.04.2023 DS 740/23 SU/BS/TOFTEBRO 17.04.2023
Søknad innvilget
214/58 Ferdigattest - Rehabilitering av del av garasjeanlegg etter brann Gleinåsveien - Tiltakshaver: Per Larsson Kinserdal

23/58 14.04.2023 DS 741/23 SU/BS/MKVINNEG 14.04.2023
Geir-Runar Nyholt Søknad innvilget
3/289 Tillatelse - Tilbygg Dælitoppen 12 Tiltakshaver: Geir-Runar Nyholt

23/790 14.04.2023 DS 742/23 SU/BS/KGRAFF2 14.04.2023
Søknad innvilget
335/13 Godkjent dispensasjon - Gangvei opp til fylkesvei Vestre Strandvei

23/681 14.04.2023 DS 744/23 SU/BS/OSODERBL 14.04.2023
Helge Skjønsberg Søknad innvilget
339/64 Tillatelse i ett trinn - Søknad om tilbygg til fritidsbolig Vikene 11 Tiltakshaver: Helge Skjønsberg

23/646 14.04.2023 DS 745/23 SU/BS/HANKER 14.04.2023
Søknad innvilget
39/1823 Ett-trinns tillatelse - Endring av våtrom, bruksendring og åpning i bærevegg Grønsundveien 48 Tiltakshaver: Martine Ruzicka

22/3926 14.04.2023 DS 746/23 SU/BS/FSORENSE 14.04.2023
Søknad innvilget
92/173 Tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende bolig og garasje Slyngveien 32 Tiltakshaver: Steinar Alvestad

23/752 14.04.2023 DS 747/23 SU/BS/PFLINGTO 14.04.2023
Søknad innvilget
39/1908 Tillatelse til riving og oppføring av altan og branntrapp Nesbukta 17 Tiltakshaver: Steinerskolenn i Asker

23/511 17.04.2023 DS 750/23 SU/BS/LHANSE2 17.04.2023
Entreprenør Tore Johannessen Søknad innvilget
22/14 m.fl. - Tillatelse til rehabilitering av privat vann- og avløpsledning Fjelkensvingen Tiltakshaver: Karen-Ann Iuell

22/3918 17.04.2023 DS 751/23 SU/BS/AALI5 17.04.2023
David Nordvik Strande Søknad innvilget
285/348 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Bruksendring - Kjeller Erik Hansens vei 1 A Tiltakshaver: David Nordvik Strande

23/741 17.04.2023 DS 752/23 SU/BS/ESAMDAL 17.04.2023
Renate Margrete Simonsen Søknad innvilget
214/237 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring av kjellerrom Grettefjellveien 59 Tiltakshaver: Renate Margrete Simonsen

22/4269 17.04.2023 DS 753/23 SU/BS/ESAMDAL 17.04.2023
Erling Bjerke Søknad innvilget
274/83 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Nybygg - Garasje Haugenveien 9 Tiltakshaver: Erling Bjerke

22/1977 17.04.2023 DS 754/23 SU/BS/TOFTEBRO 19.04.2023
Marcin Kosmowski Søknad innvilget
237/303 Ferdigattest - Tilbygg - Enebolig Fjellveien 6 Tiltakshaver: Marcin Kosmowski

23/641 17.04.2023 DS 755/23 SU/BS/LHANSE2 17.04.2023
Embark AS Søknad innvilget
39/1960 Tillatelse til stenging av 2 rømningsveier i fasade - Coop Mega Slependen Pustutveien 6-14 Tiltakshaver: Coop Norge Eiendom AS

23/1002 17.04.2023 DS 757/23 SU/BS/CKARLS1 17.04.2023
Halvorsen & Reine AS Søknad innvilget
255/186 Tillatelse til tiltak - Nybygg - Kontor og verkstedbygg-Dispensasjoner Johan Follestads vei 25 Tiltakshaver: Røyken Næringspark Invest AS

23/755 17.04.2023 DS 758/23 SU/BS/PFLINGTO 17.04.2023
Søknad innvilget
58/164 Tillatelse - Nybygg - Garasje Vettrekollen 35 Tiltakshaver: Siri Kristine Kindberg Westengen og Anders Georg Kindberg

23/813 17.04.2023 DS 760/23 SU/BS/HJOHAN7 17.04.2023
Magne Gulbrandsen Søknad innvilget
337/109 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor én bruksenhet Østre Strandvei 103 Tiltakshaver: Magne Gulbrandsen

20/3662 17.04.2023 DS 761/23 SU/BS/URASMUSS 19.04.2023
Søknad innvilget
50/280 Forlenget frist for ferdigstillelse - G/S-vei, utbedring av Vipeveien og støytiltak (SV1) Høn - Landås Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

23/1024 18.04.2023 DS 765/23 SU/BS/SHEINBUC 18.04.2023
Søknad innvilget
335/220 Tillatelse til tiltak i ett trinn - oppsetting av ny innvendig stålpipe Granåsen 4 Tiltakshaver: Dennis Farstad Granerud

20/994 18.04.2023 DS 767/23 SU/BS/KGRAFF2 18.04.2023
Søknad innvilget
337/151 Godkjent personlig ansvarsrett som selvbygger - utomhusarealer Østbyåsen 1 Tiltakshaver: Nils-Kristian Reppe

20/4738 19.04.2023 DS 773/23 SU/BS/TOFTEBRO 19.04.2023
Søknad innvilget
328/130 Ferdigattest - Vedlikehold og utvidelse av fritidsbolig Presteveien 13 Tiltakshaver: Vegard Kvamme

22/2340 19.04.2023 DS 776/23 SU/BS/MFLADE2 19.04.2023
Søknad innvilget
241/65 Endring av del av tiltak - Nybygg - Garasje Bergerlia 1 Tiltakshaver: Tom-Anders Eidslott

20/1241 19.04.2023 DS 777/23 SU/BS/KMATHI2 19.04.2023
Søknad innvilget
250/382 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med hybelleilighet Furuveien 12 Tiltakshaver: Knut-Alexander Stenvik Bronder

22/2406 19.04.2023 DS 778/23 SU/BS/DFAKHRZA 19.04.2023
Søknad innvilget
326/83 Endringstillatelse - Nybygg, fritidsbolig Brønnveien 50 Tiltakshaver: Trond Ivar Johansen

22/522 19.04.2023 DS 780/23 SU/BS/EISACHSE 19.04.2023
Søknad innvilget
40/271 Endringstillatelse - Påbygg, tilbygg og underbygning av eksisterende bolig Kjeksla 11 Tiltakshaver: Eivind Andreas Floberg

23/1042 20.04.2023 DS 781/23 SU/BS/CKARLS1 20.04.2023
Bimtek Hansen Søknad innvilget
268/21 Tillatelse til tiltak - installasjon av tørrkjøler på taket - Bråset bo- og omsorgssenter Bråsetveien 21 A Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

22/3583 20.04.2023 DS 782/23 SU/BS/TBLAKSTA 20.04.2023
Søknad innvilget
54/182 Igangsettingstillatelse - Tilbygg og ettergodkjenning av bruksendring - Rekkehus Bleikeråsen 200 Tiltakshaver: Ingebjørg Stedje og Ragnvald Lier

23/998 20.04.2023 DS 783/23 SU/BS/MSANDVED 20.04.2023
Tom-Anders Eidslott Søknad innvilget
241/65 Tillatelse til bruksendring og fasadeendring - Del av kjeller med boder og gang til bad og kjøkken Bergerlia 1 Tiltakshaver: Tom-Anders Eidslott

23/759 20.04.2023 DS 784/23 SU/BS/ESAMDAL 20.04.2023
Bygningsingeniør Svein Granli AS Søknad innvilget
329/48 Tillatelse til tiltak - Rehabilitering av pipe Skjøttelvikveien 14
Tiltakshaver: Fredrik Astrup Borch

23/749 20.04.2023 DS 785/23 SU/BS/ESAMDAL 20.04.2023
Pewi AS Søknad innvilget
238/430 Tillatelse til tiltak - Rehabilitering av skorstein Boligveien 28 A
Tiltakshaver: Lena Melhus

22/2476 21.04.2023 DS 786/23 SU/BS/TOFTEBRO 24.04.2023
Søknad innvilget
38/640 Ferdigattest - Bruksendring, fasadeendring og terrenginngrep
Åstadlia 11 Tiltakshaver: Richard Zeiner-Gundersen

21/5046 21.04.2023 DS 787/23 SU/BS/TOFTEBRO 24.04.2023
Søknad innvilget
41/427 Ferdigattest - Riving og nybygg fritidsbolig Sørlia 8 Tiltakshaver:
Lin Østad

22/4479 21.04.2023 DS 788/23 SU/BS/TOFTEBRO 24.04.2023
Søknad innvilget
78/86 Ferdigattest - Nytt VA-anlegg Røykenveien 288 A Tiltakshaver:
Agata Karolina Sroka og Tomasz Maciej Sroka

22/4478 21.04.2023 DS 789/23 SU/BS/TOFTEBRO 24.04.2023
Søknad innvilget
78/173 Ferdigattest - Nytt VA-anlegg Røykenveien 288 B Tiltakshaver:
Farah Batool Syeda og Ali Haider Syed

22/4477 21.04.2023 DS 791/23 SU/BS/TOFTEBRO 24.04.2023
Søknad innvilget
78/94 Ferdigattest - Nytt VA-anlegg Røykenveien 286 A Tiltakshaver:
Agnes Lid og Svein Lid

22/1308 21.04.2023 DS 792/23 SU/BS/MRADEJKO 21.04.2023
Søknad innvilget
20/29 Igangsettingstillatelse del 4 (del 3 er utgått) - Riving og
gjenoppbygging av låve Semsveien 154 Tiltakshaver: Asker kommune
Prosjekt og utvikling

21/4936 21.04.2023 DS 793/23 SU/BS/FSORENSE 21.04.2023
Søknad innvilget
28/65 Igangsettingstillatelse - Nybygg tomannsbolig med underjordisk garasje Arvid Andresens vei 25 Tiltakshaver: Urban Investments AS

22/2464 21.04.2023 DS 796/23 SU/BS/TOFTEBRO 25.04.2023
Søknad innvilget
238/491 Ferdigattest - Riving av bygg Vaterlandsveien 1 m.fl.
Tiltakshaver: Slemmestad Brygge AS

22/4411 24.04.2023 DS 800/23 SU/BS/ESAMDAL 24.04.2023
Siv.ark. Ørnulf Haugsrud Søknad innvilget
251/493 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Tilbygg Vestliveien 21
Tiltakshaver: Ruta Izdonaite

22/1385 25.04.2023 DS 801/23 SU/BS/TOFTEBRO 25.04.2023
Søknad innvilget
33/112 Ferdigattest - Riving av eksisterende dukkehus og oppføring av ny bod Johs. Hartmanns vei 16 B Tiltakshaver: Sigrid Flo Eriksen og Espen Eriksen

22/2887 25.04.2023 DS 802/23 SU/BS/JJUELL 25.04.2023
Søknad innvilget
7/59 Igangsettingstillatelse for riving av bolig Drengsrudveien 64 A
Tiltakshaver: Raumye Eiendom AS

22/4138 25.04.2023 DS 803/23 SU/BS/FSORENSE 25.04.2023
Søknad innvilget
47/100 Endringstillatelse - Renovering av eldre bygg, fasadeendring og bruksendring Nedre Båstad vei 7 Tiltakshaver: Stian Torstveit

20/3166 26.04.2023 DS 804/23 SU/BS/TOFTEBRO 27.04.2023
Søknad innvilget
338/290 Ferdigattest - Opparbeidelse av vei C i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser Blåveisskogen Tiltakshaver: Brakkeinvest AS

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 10.05.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Saksnr	Regdato	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
Løpenr	**Navn**		
	Innhold		
21/3154-21	17.04.2023	SU/SA/FTORVIK	GBNR 250/440
9609/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	250/440 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 170622 opprettholdes Fjordstien 41		
22/352-20	24.04.2023	SU/SA/PTHORUD	GBNR 2/51
10280/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	2/51 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 160922 opprettholdes Solbråveien 1		

Asker kommune

Politisk notat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
	Karen Vatne Bekkåsen	04.05.2023

Til: Utvalg for plan og byggesak

Fra: Juridiske tjenester/samfunnsutvikling

Notat - Ikrafttredelse av ny arealdel – Betydningen for innkomne søknader.

1. Innledning

Forslag til ny kommuneplans arealdel planlegges 2. gangs behandlet i kommunestyret før sommeren, og i den forbindelse har utvalg for plan og byggesak stilt spørsmål om hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn ved behandling av tidligere innkomne søknader når ny plan er vedtatt, og om det er aktuelt med overgangsbestemmelse. Spørsmålet ble svart i utvalgsmøtet den 26.04.23, og det ble i etterkant bestilt en skriftlig redegjørelse. Som følge av denne bestillingen har juridiske tjenester utarbeidet dette notatet, som legges frem for utvalget i utvalgsmøte den 10.05.23.

2. Ikrafttredelse av ny arealdel

Det følger av plan- og bygningsloven § 11-6, jf. § 1-5, at ny arealdel gjelder fra kommunestyrets vedtak av planen. Unntak gjelder for de deler av planen som eventuelt er gjenstand for innsigelse og må behandles i departementet. For de deler av planen som eventuell berøres av innsigelse vil tidligere arealdel gjelde frem til departementet har stadfestet, endret eller opphevet kommunestyrets vedtak.

For søknader som er innsendt og ikke behandlet før arealdelen vedtas av kommunestyret vil det bli spørsmål om hvilken arealdel som legges til grunn ved behandlingen av søknaden. Hovedregelen er at det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som legges til grunn, men det følger av plan- og bygningsloven § 21-7, 5. ledd, at det i de tilfeller der saksbehandlingsfristen etter § 21-7 oversittes, er det plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen som skal legges til grunn for vedtaket.

3. Vurdering av mulighet for overgangsbestemmelse

Det overnevnte skaper en utfordrende situasjon for søkere i perioden frem mot vedtakelse av ny kommuneplan, da det ikke kan sies med sikkerhet om vedtak blir fattet etter rammene i nåværende eller ny arealdel. I forbindelse med endringer i eller ved vedtakelse av nye lover og forskrifter settes ofte en dato for ikrafttredelse noe frem i tid, for å skape forutsigbarhet. Vi har vurdert om tilsvarende kan gjøres i forbindelse med vedtakelse av ny kommuneplan, men har kommet til at det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven for å vedta en slik bestemmelse i kommuneplan. Det vises til tolkningsuttalelse av 01.06.21 hvor departementet kommer til følgende konklusjon:

> *«Det er fast praksis for at det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn ved avgjørelsen av søknader. Det er i plan- og bygningsloven ikke åpnet for at kommunen kan fastsettes særskilte overgangsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-5 og 11-6, jfr. også § 21-7. Vi kan derfor ikke se at det er hjemmel til å gi en særskilt overgangsbestemmelse i kommuneplanen om at plangrunnlaget på søknadstidspunktet skal legges til grunn ved behandlingen av søknader om tiltak.»*

4. Informasjon til innbyggere og søkere

Ved rullering av kommuneplan er det gjerne kun deler av planen som endres, men etter sammenslåingen av Asker, Røyken og Hurum, er det gjort et stort arbeid med harmonisering av de tre nåværende arealdelene, og man står derfor overfor vesentlige endringer fra tidligere kommuneplaner. Forslaget til ny arealdel er lagt ut til offentlig ettersyn, og innholdet i forslaget er tilgjengelig for alle, men hvordan innholdet i endelig vedtatt arealdel blir vil ikke være klart før kommunestyret har fattet vedtak.

Det blir særlig viktig å få ut informasjon til innbyggerne, og da spesielt til tiltakshavere og søkere, om reglene rundt overgangen mellom nåværende og ny arealdel. Dette vil bli fulgt opp av virksomhet Byggesak.

Konklusjon

Vi konkluderer med at plan- og bygningsloven ikke åpner for at kommunen kan innføre egne bestemmelse for ikrafttredelse av ny arealdel, og at plan- og bygningslovens regler medfører at det i behandlingen av byggesøknader er gjeldende plan på vedtakstidspunktet, eller eventuelt ved utløpet av saksbehandlingsfristen, som skal legges til grunn.