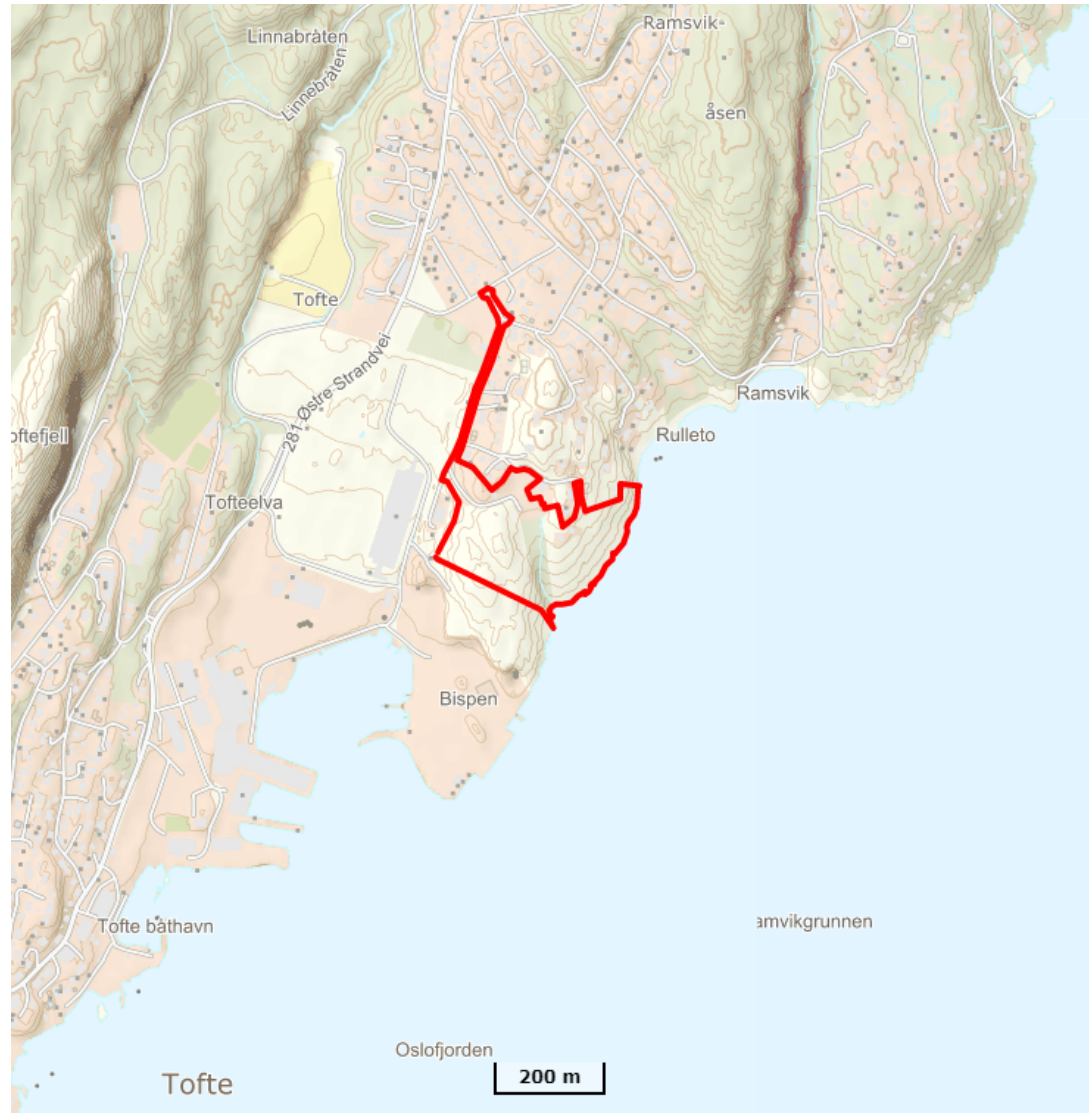




Asker
kommune

Reguleringsplan for boliger på Bispen, Tofte

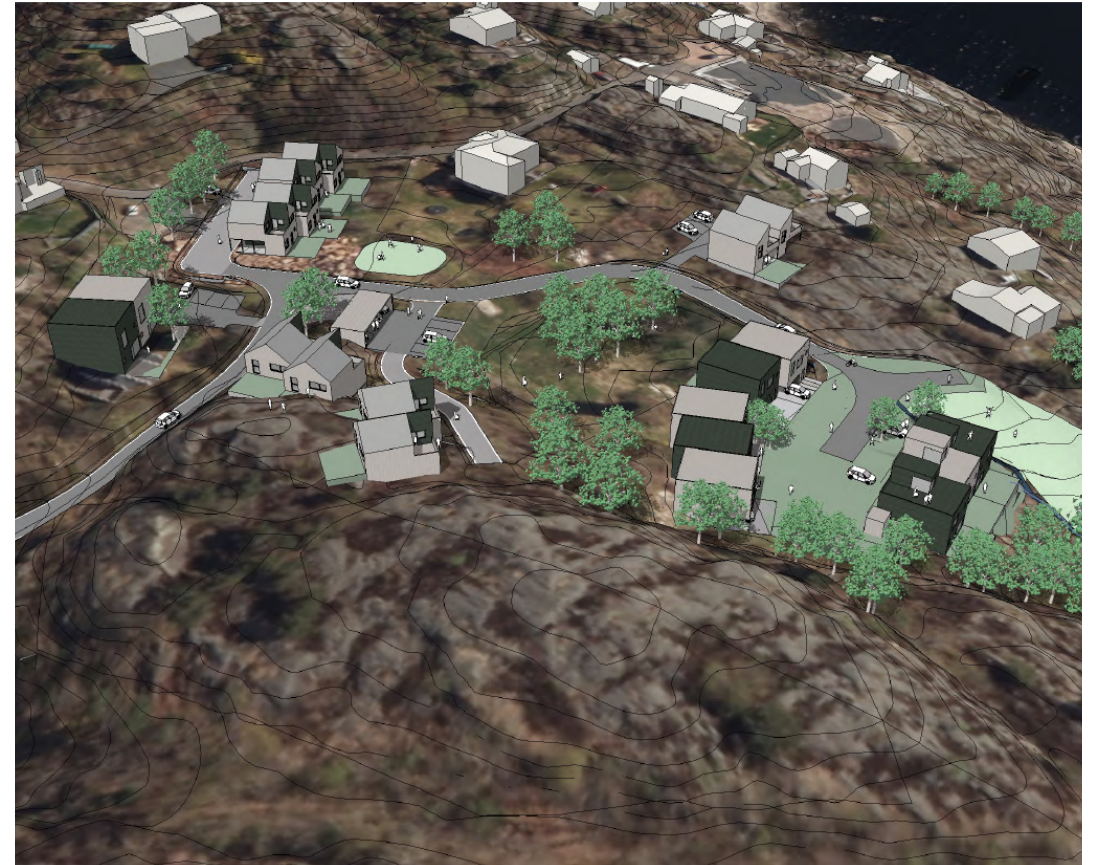
Andregangsbehandling - forslag til detaljregulering



Planområdet – Bispen, Tofte

Kort om planforslaget

- Planforslaget ble først utarbeidet i henhold til kommuneplan for Hurum, men er senere tilpasset ny kommuneplan for Asker.
- Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse, med relativt høy tetthet, BYA 35%.
- Illustrasjonsplanen viser 20 rekkehus. Illustrasjonsplanen viser en mulig utbygging etter planforslaget, men er ikke bindene.



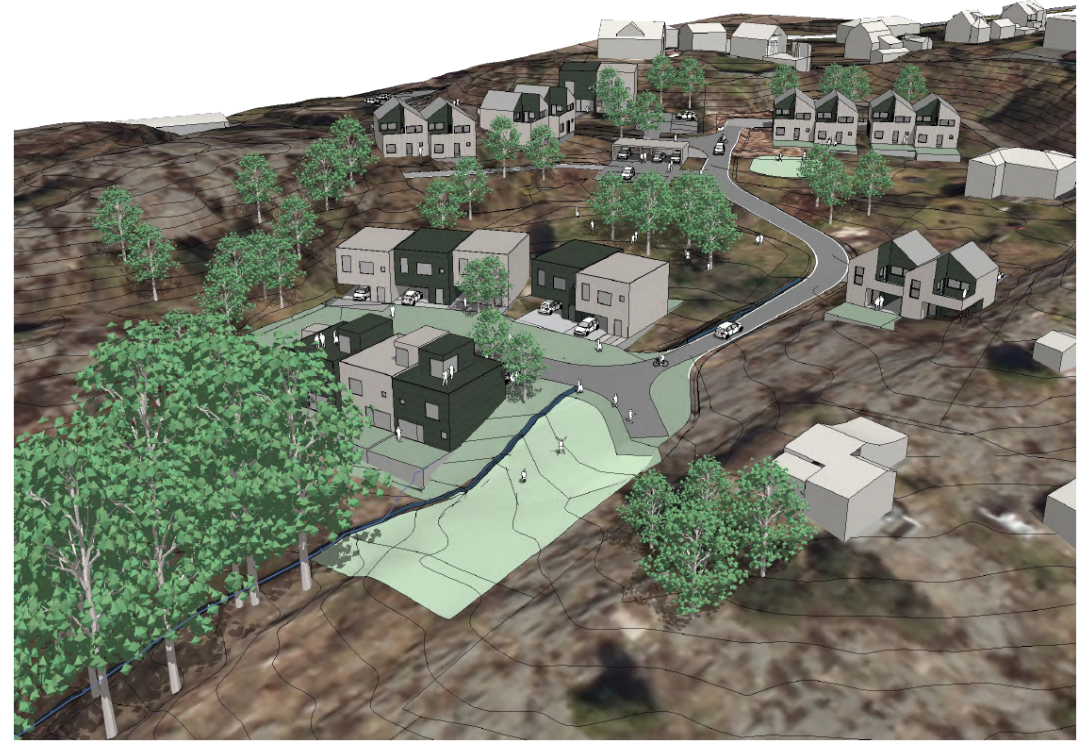
Tidligere behandling

- Planforslaget har vært til behandling i Utvalget for plan og bygg 16.02.2022. Planen ble sendt i retur for ytterligere bearbeiding.
- Planforslaget ble endret etter vedtaket fra utvalget og lagt frem for ny førstegangsbehandling i utvalgsmøte den 30.11.2022.
- Formannskapet behandlet planforslaget i møte 06.12.2022. Innstillingen fra utvalget ble vedtatt mot to stemmer.

Endringer fra tidligere behandling



16.02.2022



30.11.2022

Endringer i henhold til vedtak 16.02.2022

- Det er lagt inn byggegrenser som styrer plassering av bygg.
- Maks høyde på gesims er redusert fra 10 til 9 meter
- Feltet BKS 4 er krympet. Byggegrense ligger 100m fra fjorden.
- Plassering av lekeplass og bygge er endret for å motvirke privatisering.
- Bekken kan ikke legges i rør.
- Det tillates ikke tiltak i strandsonen.
- Planforslaget er supplert med ytterligere dokumentasjon knyttet til miljø, klima, energi, vann og avløp.



Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før annengangs behandling skal det utarbeides bindende skisser.

Oppfølging

Forslagstiller har utarbeidet visualiseringer fra sjøen. Kamera posisjon og brennvidde er tilsvarende foto tatt fra sjøen som viser dagens situasjon. Dette gjør visualiseringene etterprøvbare.

Forslagstiller har levert 3D-modell av bygningsvolumer og terrenginngrep som er benyttet i visualiseringene. 3D-modell viser bebyggelse og terrenginngrep som i stor grad utfyller utbyggingspotensialet i planens kart og bestemmelser.

Plankart og bestemmelser det juridiske grunnlaget for reguleringsplanen. Visualiseringene og 3D-modellene viser en utvikling som er i tråd med dette juridiske grunnlaget og som dermed kan sies å være juridisk bindene.

I byggesak vil saksbehandler kunne sammenligne det omsøkte tiltaket med visualiseringer og 3D-modell fra regulering. Et avvik fra dette vil ikke i seg selv være grunnlag for avslag, men et avvik fra visualiseringene som også avviker fra bestemmelsene og plankarte vil kunne avslås.

Bindende skisser



Bindende skisser



Bindende skisser



Bindende skisser



3D- modell av planforslaget

Merknader til planforslaget

- Planens hensyn til natur- og miljøverdier.
- Høy utnyttelse, og for mange boliger utenfor prioritert vekstområde.
- Feltet syd i planen er for fremtiden.
- Behov for hensynsoner og bestemmelser for utvalgte naturtyper.
- ROS skal vurdere risiko for naturen.
- Kommunen har ansvar for at sikkerheten er ivaretatt når det planlegges boliger tett på storulykkevirksomhet.

Innsigelse til planforslaget

Innsigelse fra Fylket, kulturminner:

Etter en gjennomgang av registreringsrapport, varslet reguleringsplan og oversendt reguleringsplan til offentlig ettersyn, ser vi at det ikke er samsvar mellom varslet reguleringsplan og den som ligger til offentlig ettersyn.

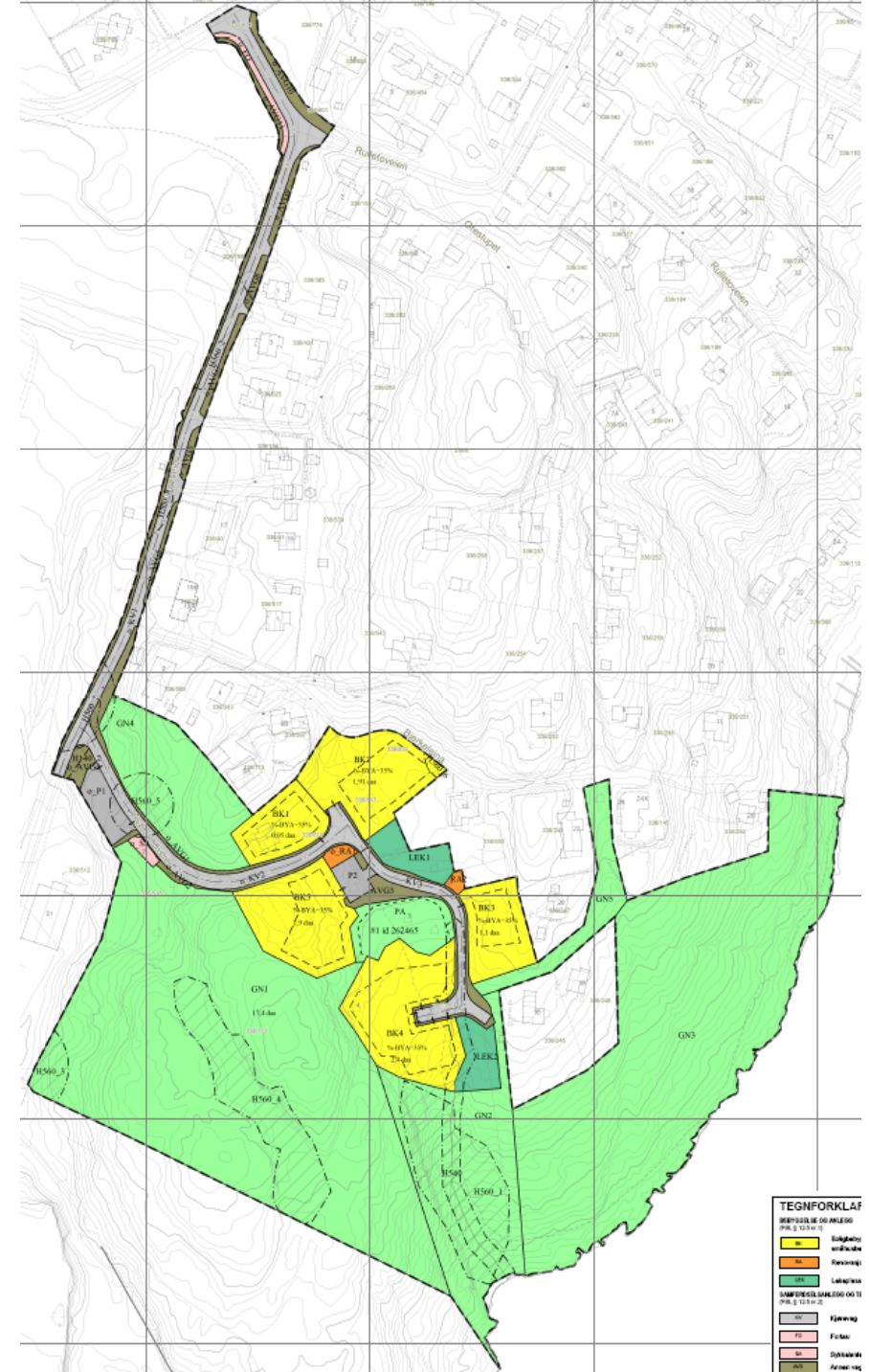
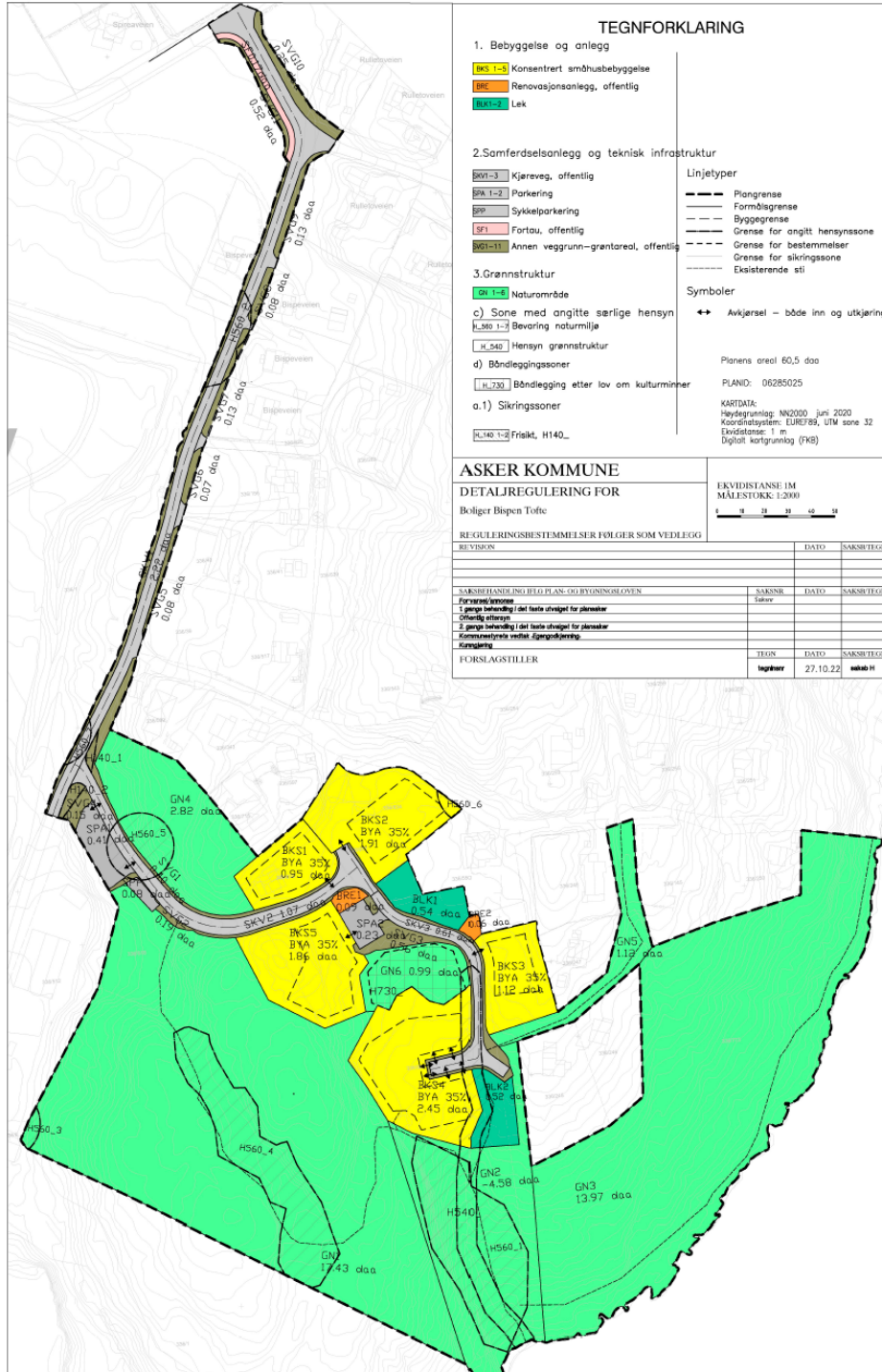
Det er lagt til et større område i sørvest. På bakgrunn av dette, er ikke undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 oppfylt og vi vil kreve en arkeologisk registrering av området er som er lagt til.

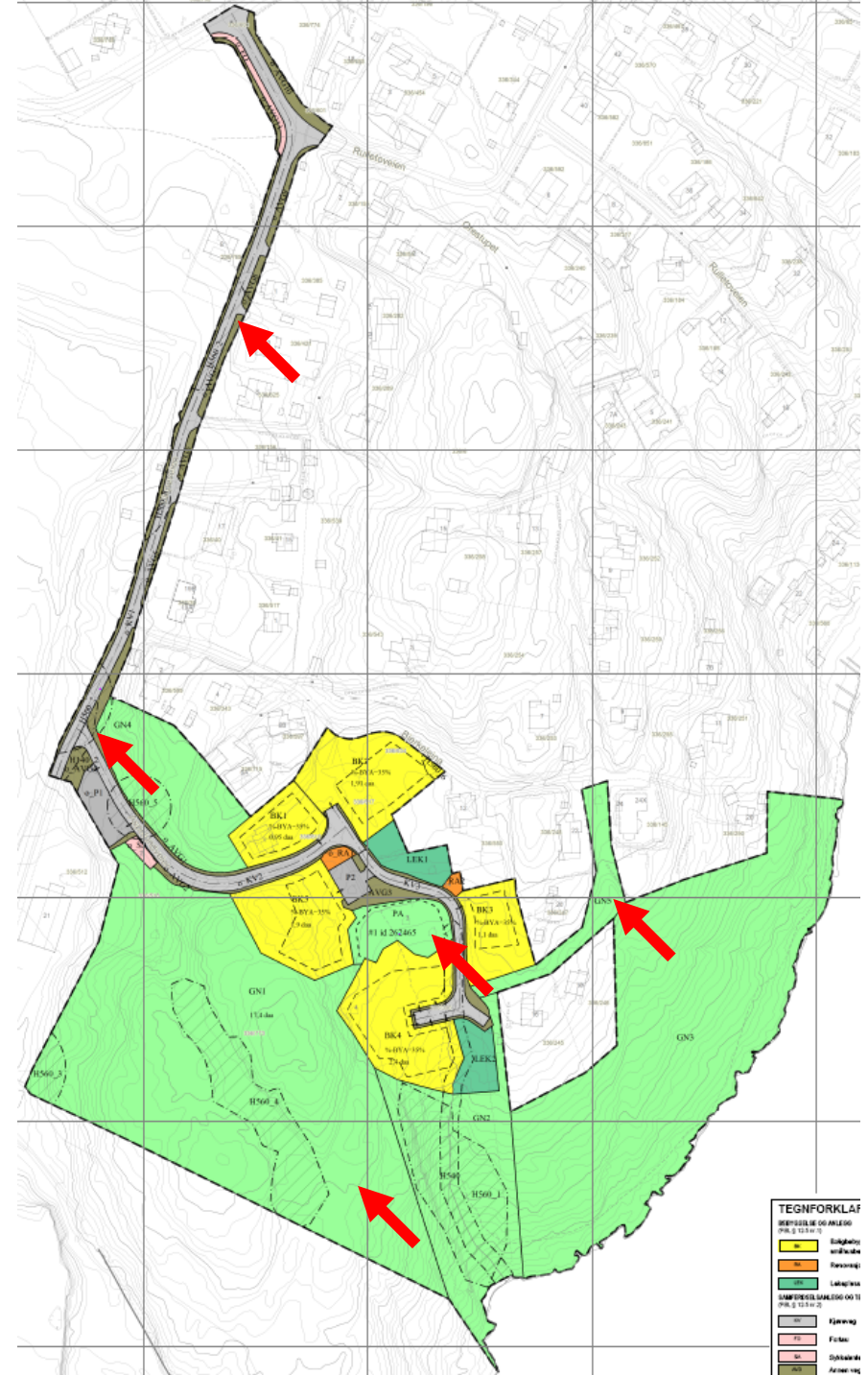
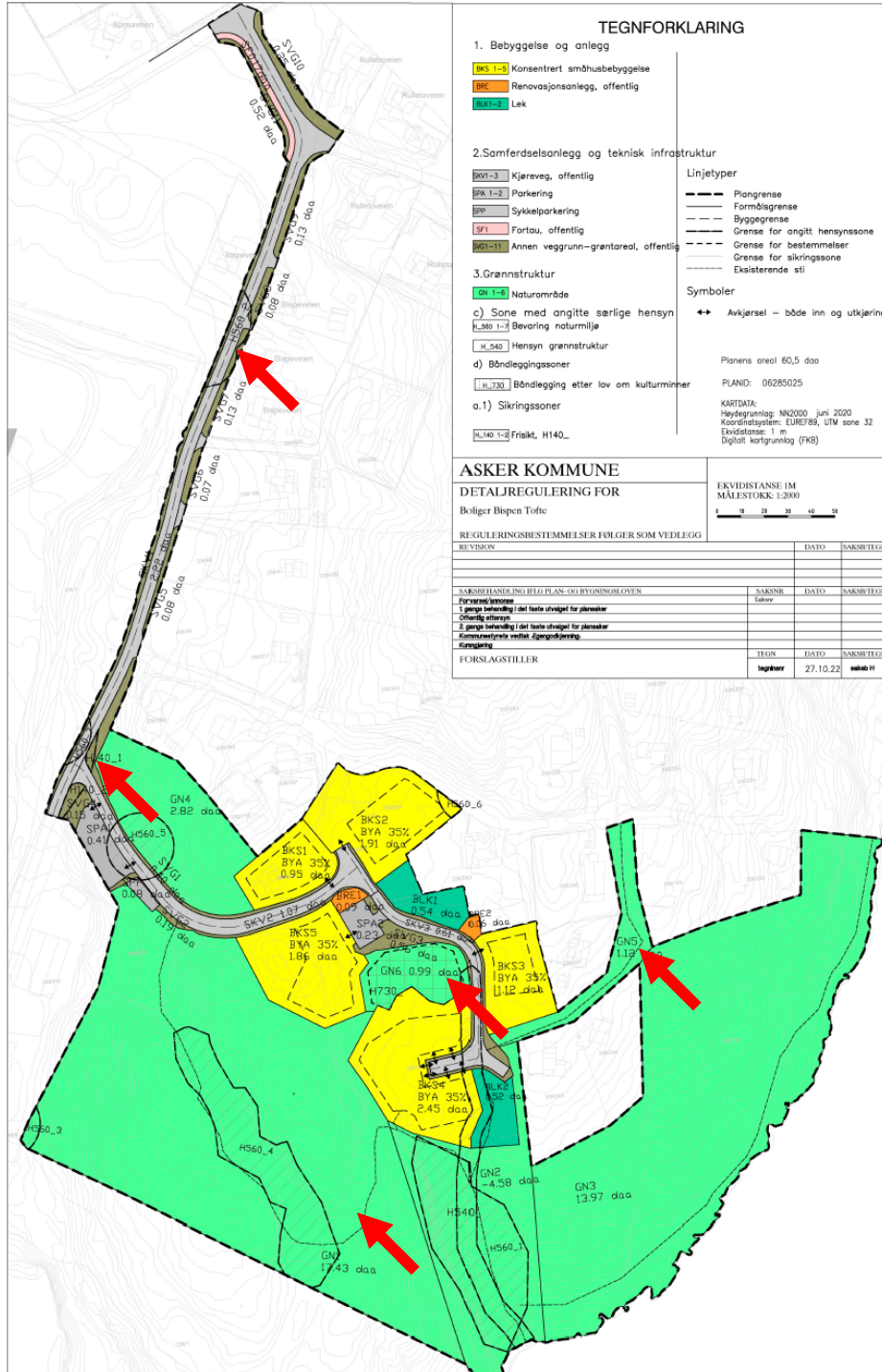
Fylkeskommunen v/Kulturarv fremmer innsigelse til planen og krever arkeologiske registreringer av områdene som ikke er varslet tidligere.

Oppfølging av innsigelse

- Det har blitt gjennomført arkeologiske undersøkelser av arealet som ikke var undersøkt tidligere i planområdet.
- Automatisk fredet kulturminne i planområdet har fått revidert bestemmelser etter dialog med kulturminnemyndighetene
- **Fylket trakk innsigelsen i brev datert den: 17.10.2023**

Sett inn plankart fra oppstart vedsiden av plankart til sluttbehandling







Asker
kommune



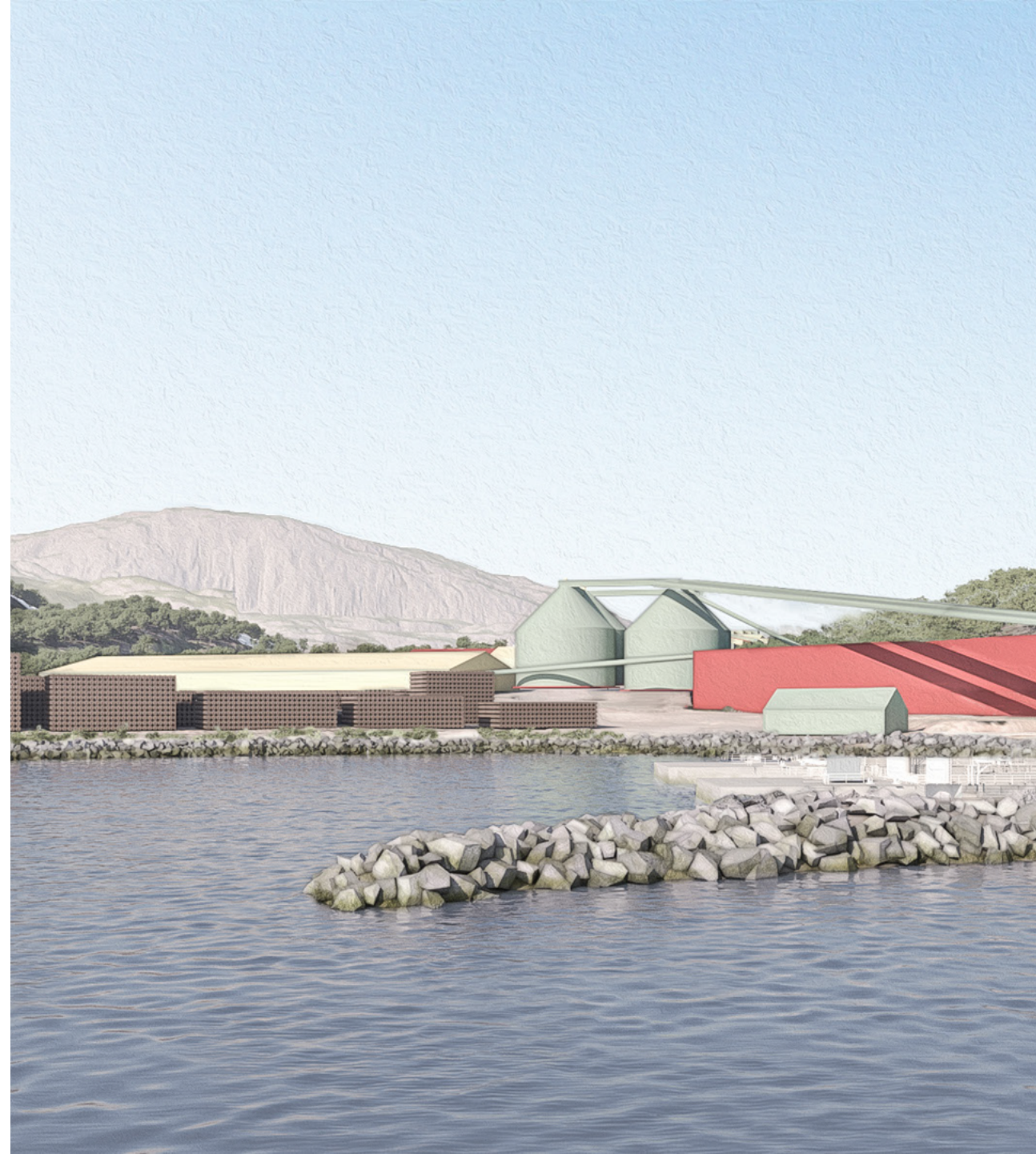
Asker
kommune

Områderegulering for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde

Andregangsbehandling - forslag til områdeplan

Planens hensikt

- Tilrettelegge for ny industri og næringsvirksomhet på Tofte.
- Ivareta god stedsutvikling.
- Gi en robust og fleksibel ramme for utvikling.
- Planforslaget balanserer mellom hensynet til næring, naboer, natur og miljø.



Kort historikk

- Cellulose industrien på Tofte ble etablert i 1899. Tettstedet Tofte vokste frem rundt industrien. Fabrikken ble nedlagt i 2013.
- Området har blitt sanert, og komponenten fra den gamle fabrikken er solgt til utlandet.
- Arbeidet med områdeplanen ble påbegynt i 2018/19. Statkraft og Hurum kommune begynte samarbeidet som har blitt videreført i Asker kommune etter 2020.



Kort historikk

- Områdeplanen tar for seg flere ulike delområder. Det planlegges industri, næringsareal (kontorer, laboratorier, etc.) og sentrumsutvikling.
- Sentrumsutviklingen ligger syd i planområdet, nord for småbåthavna.



Stedsutvikling

- Lokalsamfunnet ble tidlig involvert i planprosessen med dialog, samarbeid og workshops.
- Båtforeningen markerte seg som en viktig aktør i området, utvikling av småbåthavna har vært en sentral komponent i planen.
- Innspill fra innbyggere har pekt på et behov for å styrke forbindelsen mellom sentrum og fjorden, etablere offentlige plasser og torg opp mot vannet og sikre gode forutsetninger for kultur og aktivitet i fremtidens Tofte.
- Planen legger til rette for anløp med hurtigbåt i Tofte.



Stedsutvikling

- Planen dekker et vidt spekter av formål, alt fra industri til friluftslivsarealer.
- Områdeplanen skal gi trygghet og forutsigbarhet for innbyggere, kommunen, utviklere, næring og industri.
- Områdeplanen legger overordnede føringer for sentrumsutviklingen, og stiller krav om detaljregulering i utviklingsområdet.
- For å sikre en effektiv utvikling åpner områdeplanen for at industriområdet, og deler av næringsområdet kan gå rett til byggesak hvis områdeplanen blir vedtatt.

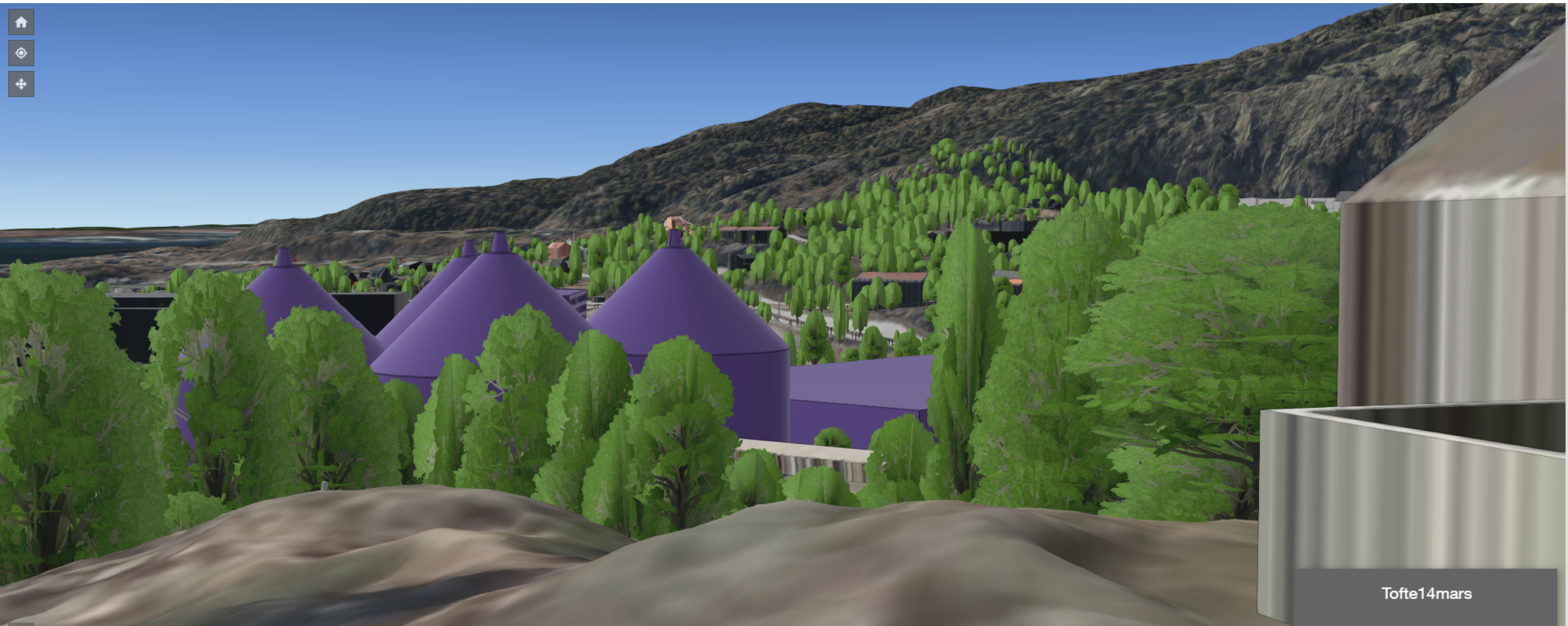


Tidligere behandling

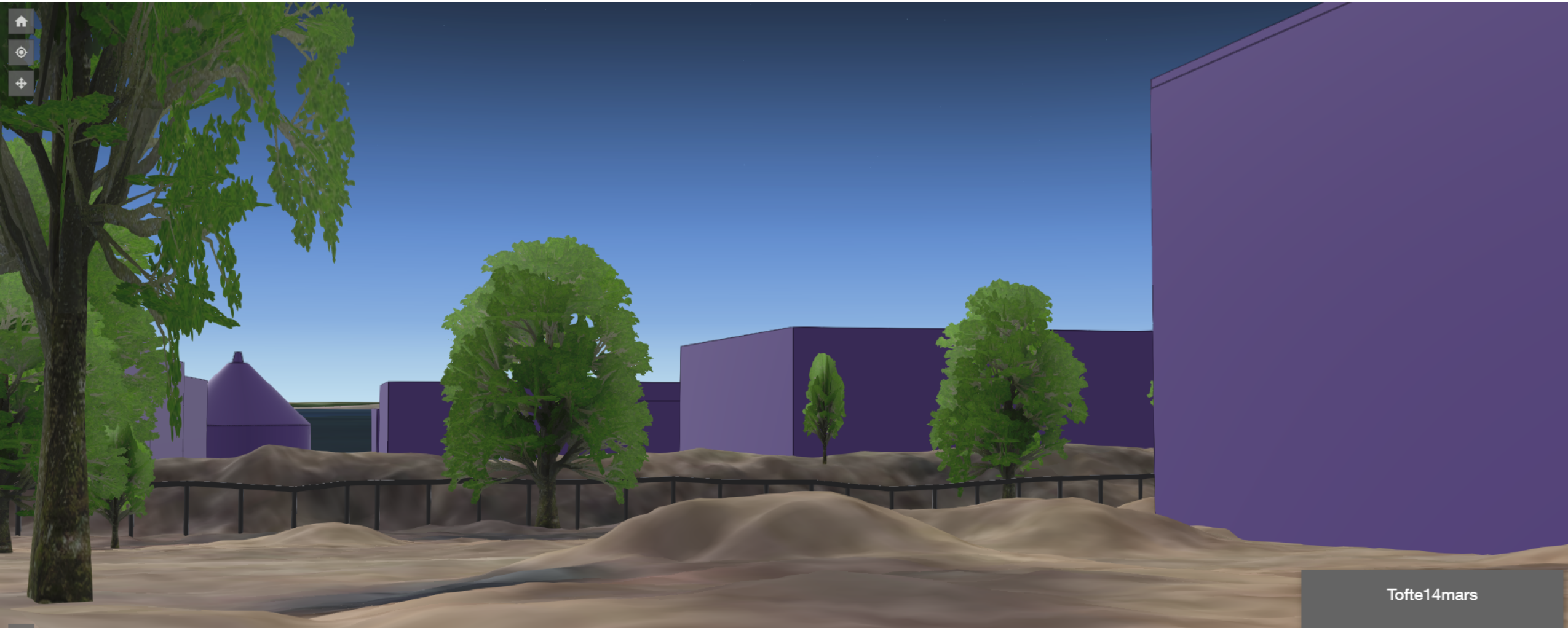
- Formannskapet behandlet samarbeidsavtalen om områdeplanen den 16.6.2020.
- Planprogrammet ble behandlet av lokalsamfunnsutvalget, utvalg for plan og byggesaker og fastsatt av formannskapet den 01.12.2020.
- Områdeplanen ble førstegangsbehandlet i utvalget for plan og byggesaker den 22.03.2023. Formannskapet vedtok i møte den 28.03.2023 å legge områdeplanen ut til høring og offentlig ettersyn.

3D fremstilling av bygg i områdeplanen

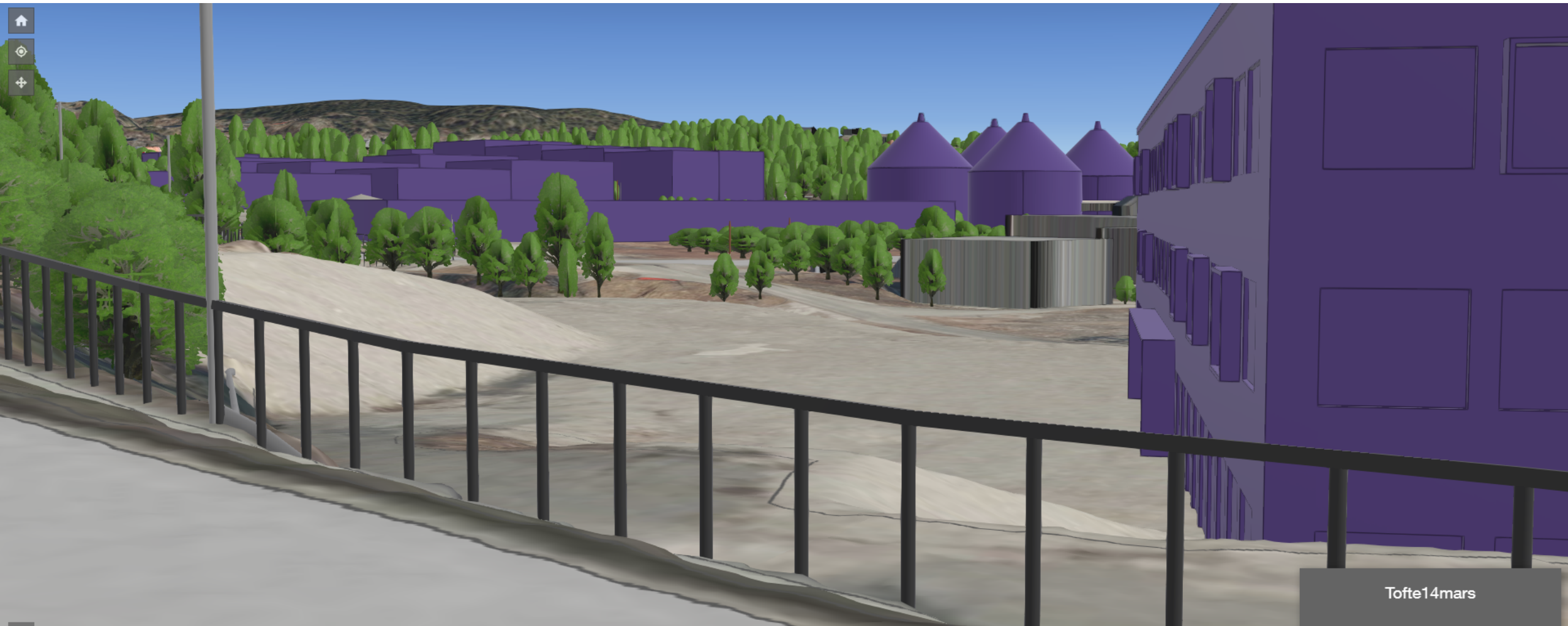
Fra Bjerkeliena 12 mot sydvest



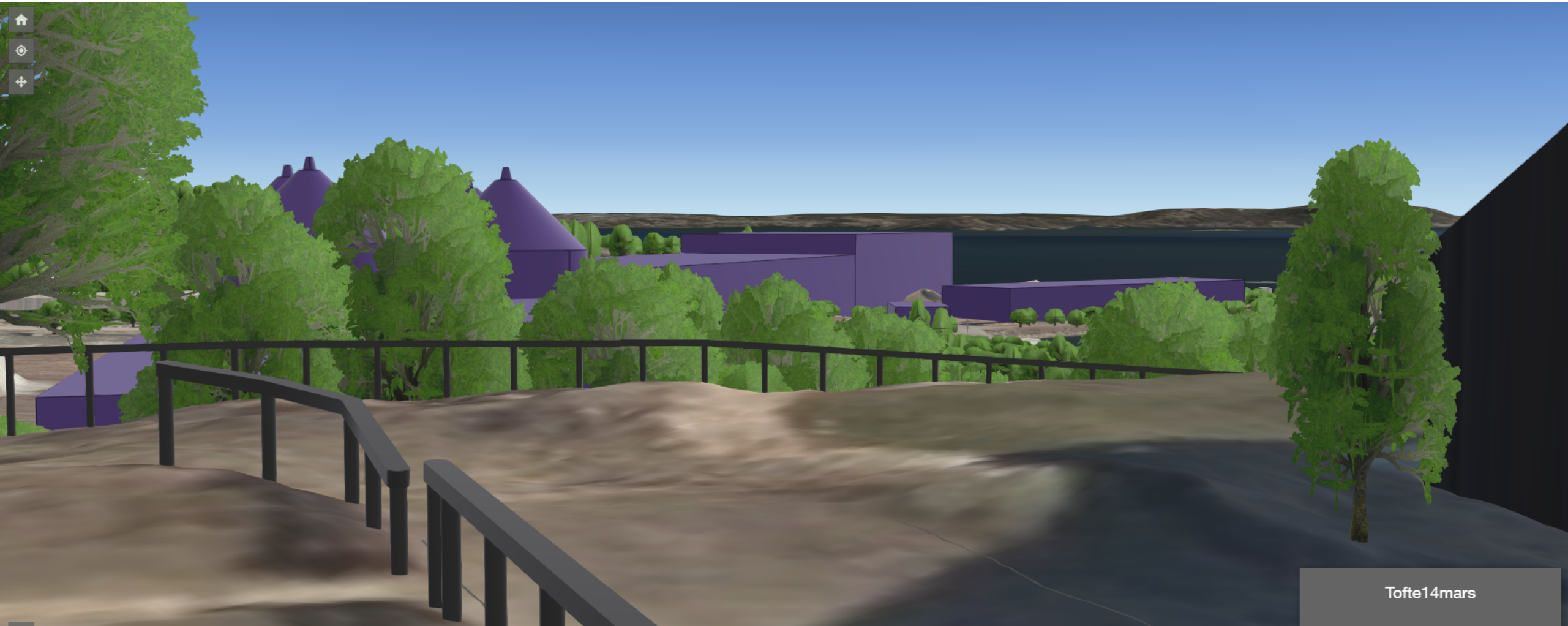
Fra brannstasjonstomta mot syd



Fra fylkesveien mot nordøst



Fra Skogveien 11 mot øst



Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før sluttbehandling skal det gjennomføres en ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for utvalgte og fredete naturtyper i planområdet ved Bispen.

Oppfølging

Konsekvensvurderingen er supplert med en tilleggsutredning for hule eiker, (V34, datert 05.05.2023).

Utredningen konkluderer med at de fem eikene som ligger i planområdet har en svært stor verdi. Den største risikoen for skade på Eikene er i forbindelse med inngrep i grunnen, lagring av tunge materialer eller lagring av tunge gjenstander i rotsonen.

Det anbefales avbøtende tiltak, som innarbeides i kart/bestemmelser :

- Sikring av Eikene i anleggsfasen (Bestemmelse 7.4.2, 7.8 og 11.6,)
- Utvidet hensynsoner i kart (50m)
- Bestemmelse som sikrer at arborist/trefagkyndig skal påse at inngrep i nærheten av rotsonen gjøres på skånsom måte. (11.6)

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før sluttbehandling skal det fremlegges en detaljert redegjørelse for hvordan stabiliseringstiltak som reduserer risiko for kvikkleireskred kan gjennomføres i henhold til planen

Oppfølging

Det har blitt gjennomført en tilleggsutredning som tar for seg gjennomføring av ulike sikringstiltak som kan benyttes for å oppnå trygg byggegrunn i den delen av planområdet som er utsatt for områdeskred. (V33). Vurderinger fra rapporten er lagt til grunn for utforming av rekkefølge- og dokumentasjonskrav.

Utredningen kommer med følgende slutninger:

- Motfylling og avlastning vil gi tilstrekkelig sikkerhet
- Jetpæling/kalksement pæler er ikke en god løsning pga. fare for sammenrøring av masser.
- Det kan oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred ved å bygge så langt unna skråningskanten at denne ikke påvirkes.
- Økt sikkerhet kan oppnås ved avlastning av skråningskanten.
- Nye bygg bør pæles for å minske lasten på terrenget.

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før forslag til områdeplan legges ut til offentlig ettersyn, skal plankart endres som følger:

Hensynssone H560_2 legges over to hule eiker nord i bestemmelsesområde #3 - storulykke virksomhet.

I delområde 1, felt IND1 (minus bestemmelsesområde #3) og IND2 skal plankartet påføres maksimalt regulerte kotehøyder som samsvarer med de høydene som er vist i visualiseringene som fulgte planforslaget ved behandling i utvalget for plan- og byggesak 22.03.2023, jfr., figur 17 i planbeskrivelsen, der høyder vist i visualiseringen er lagt inn med grå farge.

Oppfølging

Plankartet har blitt oppdatert med hensynsoner for alle hule eiker.

Høydene som er regulert tilsvarende høydene som er vist i visualiseringene.

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Minimum 90% av trevirke eller ferdigprodusert bioolje skal fraktes via skip.

Oppfølging

Implementering av vedtaket med bestemmelser som har hjemmel i plan og bygningsloven har vært utfordrende. Administrasjonen har i dialog med Statkraft kommet frem til følgende dokumentasjonskrav:

5.3.11 Kapasitetsvurdering kai:

Ved søknad om rammetillatelse for storulykkekomponenter i IND1 skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig laste- og losse kapasitet på kai i planområdet. Dokumentasjonen skal vise at majoriteten av transportbehovet for storulykkevirksomheten kan dekkes over kai.

Bestemmelsen må sees i sammenheng med bestemmelse 5.3.10 Trafikksikkerhetsvurdering.

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Avbøtende trafikksikkerhetstiltak gjennom Tofte sentrum skal løpende vurderes i takt med bedriftens produksjon.

Oppfølging

5.3.10 Trafikksikkerhetsvurdering

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i delområde 1 skal ÅDT for tungtransport inn/ut av delområdet dokumenteres. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i ÅDT på søknadstidspunktet og anslå en eventuell økning i tungtransport trafikk som følger av tiltaket. Dersom ÅDT for tungtransport overskrider 40 passeringer (ÅDT) skal det gjøres en vurdering av trafikksikkerheten i Tofte sentrum. Ved ÅDT for tungtransport over 40 skal trafikksikkerheten i Tofte være dokumentert ivaretatt før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak.

Merknader til planforslaget

- Natur, planens konsekvenser for arter på land og i vann
- Naturfare, spesielt kvikkleire
- Fare forbundet med storulykkevirksomheten, brann og eksplosjonsfare.
- Trafikkforhold, utforming av veier, gater, gang- og sykkelveier.
- Utvikling av kai og tilrettelegging for transport på skip.
- Forurensning:
 - Avløp og kapasitet på renseanlegget Rulleto
 - Utslipp fra industrivirksomhetene
 - Forurensning i forbindelse med tiltak i sjø, nitrogen fra sprengstein.
- Byggehøyder og utnyttelse.
- Motstand mot å utvikle industri og skepsis om netto effekten vil være positiv for Tofte.
- Ønske om mindre restriksjoner for utbyggingen av området.
- Viktigheten av å sikre friluftslivet og tilgangen til strandsonen.
- Sikre at småbåthavna er tilgjengelig for alle og kan brukes av flere brukergrupper.
- Bekymringer knyttet til at det utvikles for mye næringsareal når sentrum allerede sliter med tomme lokaler.

Innsigelse til planforslaget

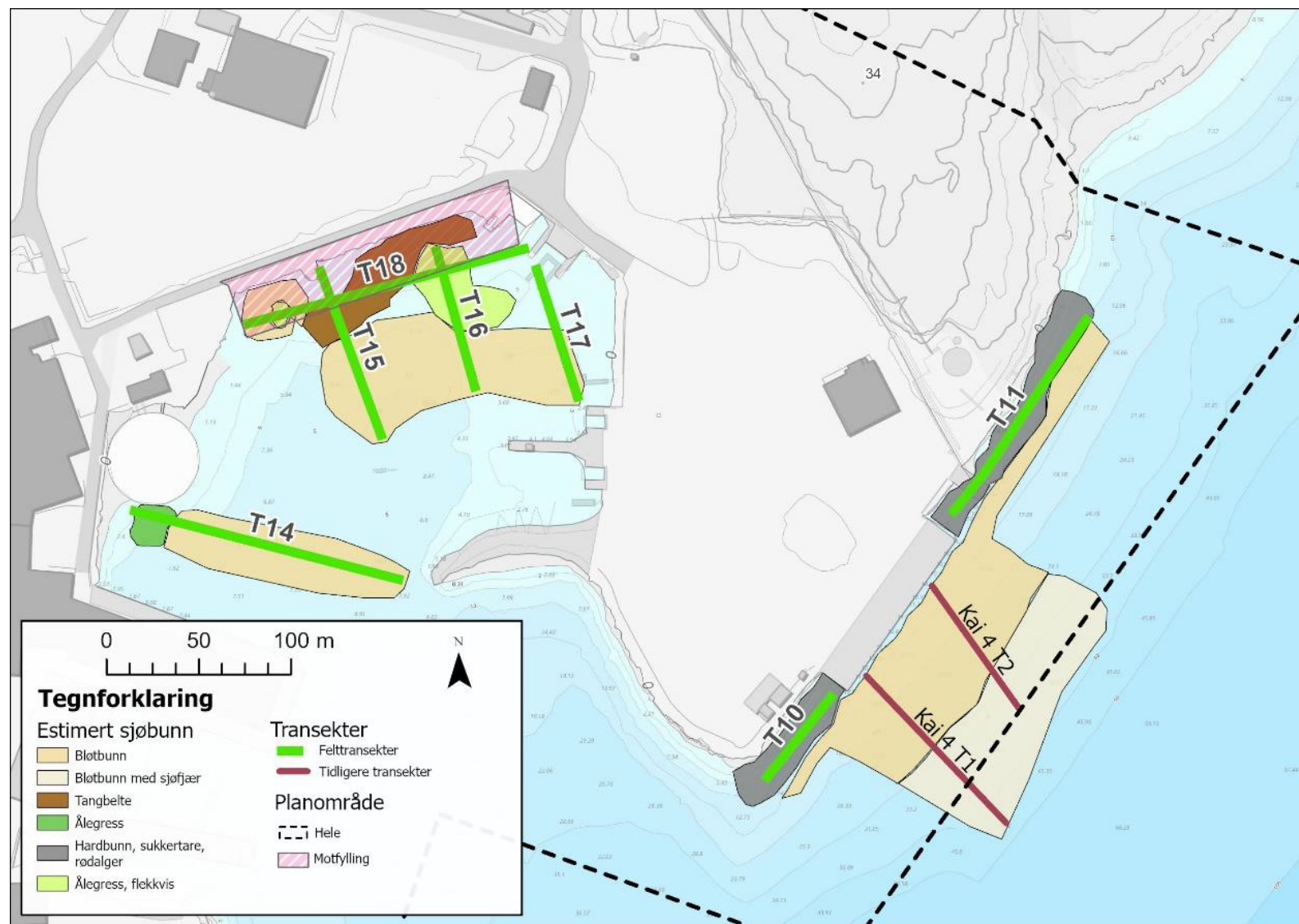
Innsigelse fra Statsforvalter

På bakgrunn av manglende utredninger av naturverdier i sjø, konsekvensvurderinger, planlagte utfyllinger på bløtbunn, mangelfull ivaretagelse av marine naturtyper og konsekvenser for marine arter, fremmer vi innsigelse til planforslaget.

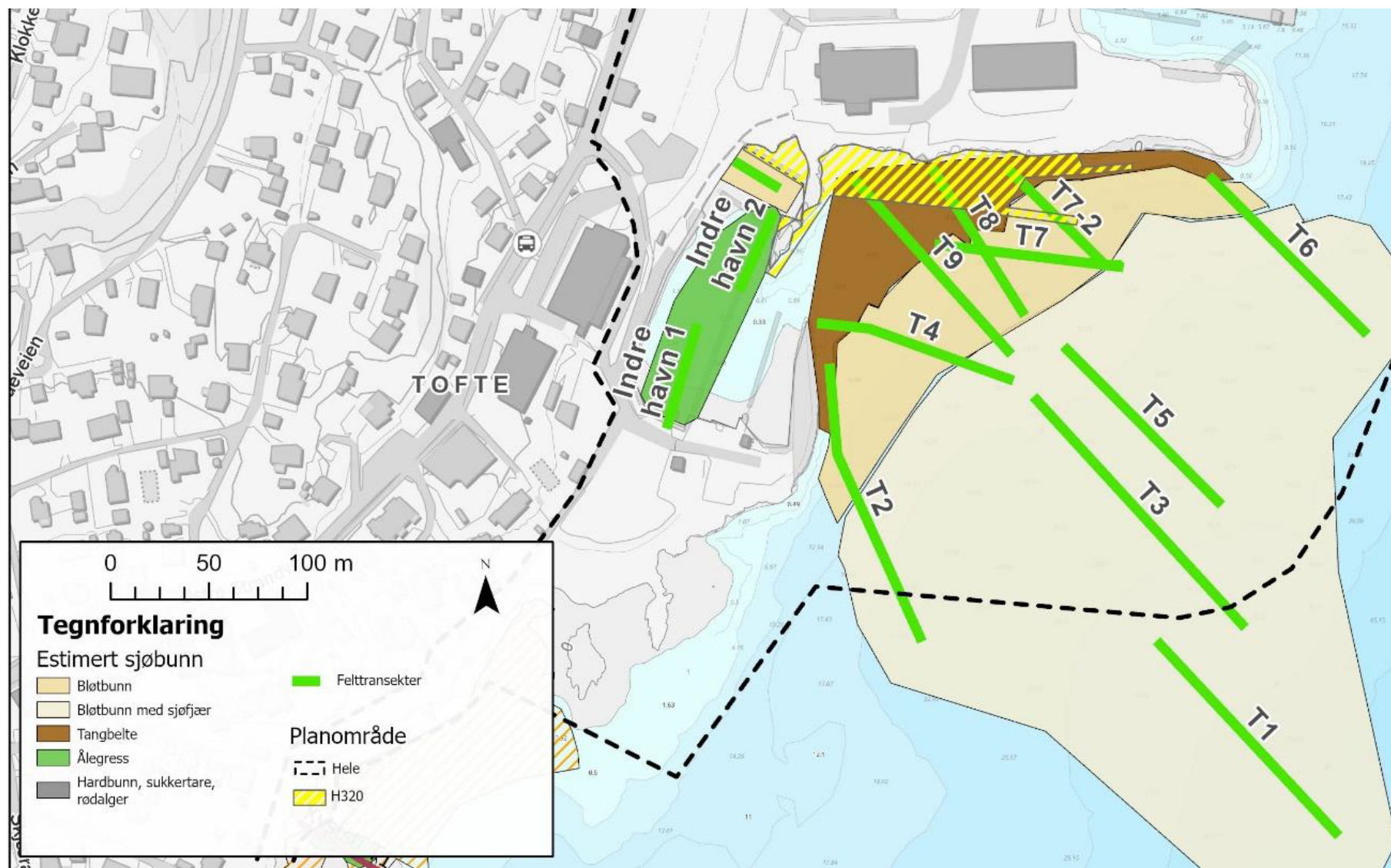
Oppfølging av innsigelse

- Utført nye kartlegginger og vurderinger av konsekvenser
- Viste at utfyllinger i sjø ga svært negativ konsekvens for marine naturtyper.
- Alle tiltak som omfatter utfylling i sjø er tatt ut av planen. Sikkerhet mot skred oppnås ved å bygge langt nok vekk fra skrånningen.
- Lagt inn hensynsoner og bestemmelser for å sikre naturverdier i sjø i planen.
- **Statsforvalter trakk innsigelsen i brev datert den: 15.02.24**

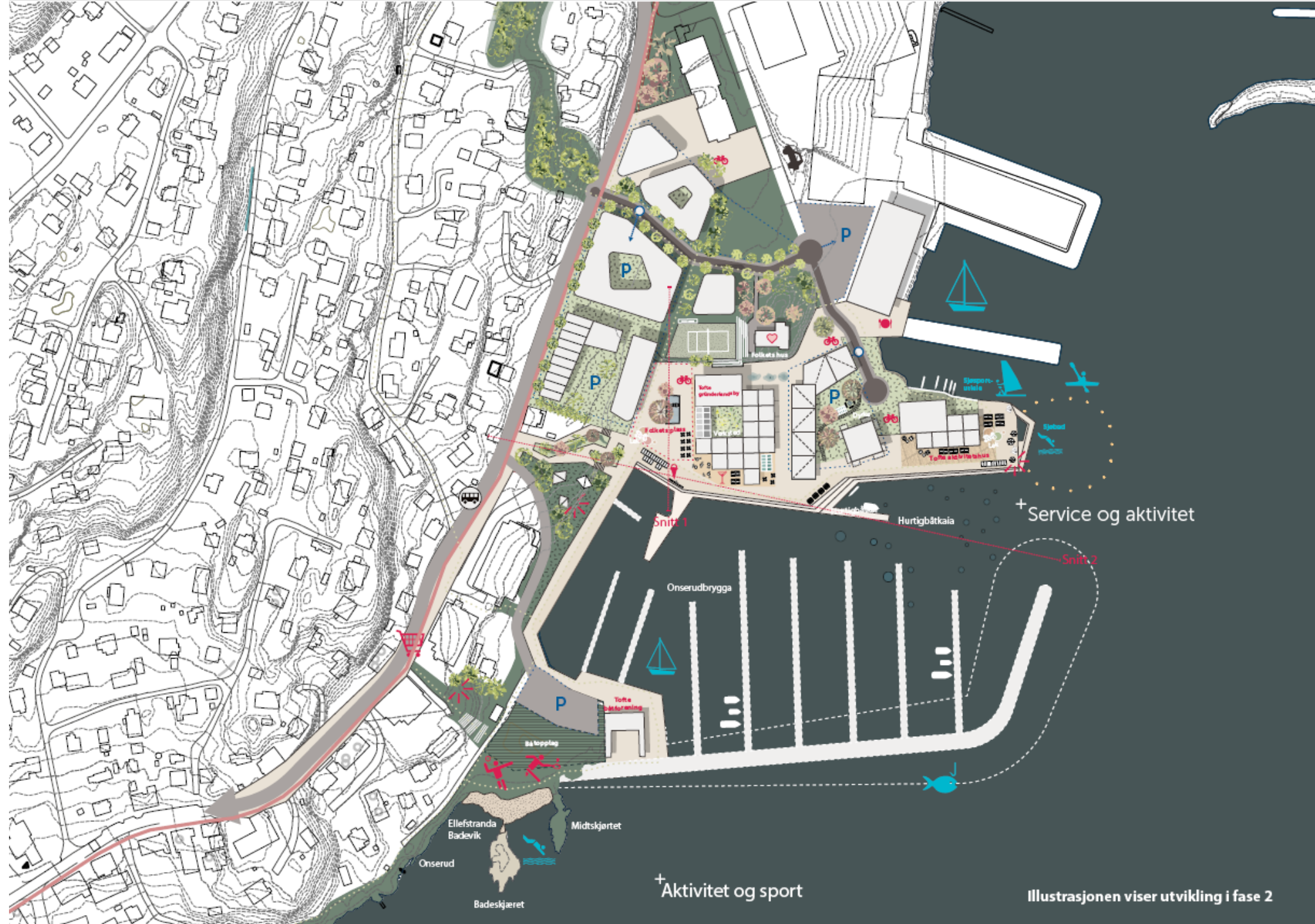
Tofte 2030 – Illustrasjonsplan



Tofte 2030 – Illustrasjonsplan



Tofte 2030 – Illustrasjonsplan

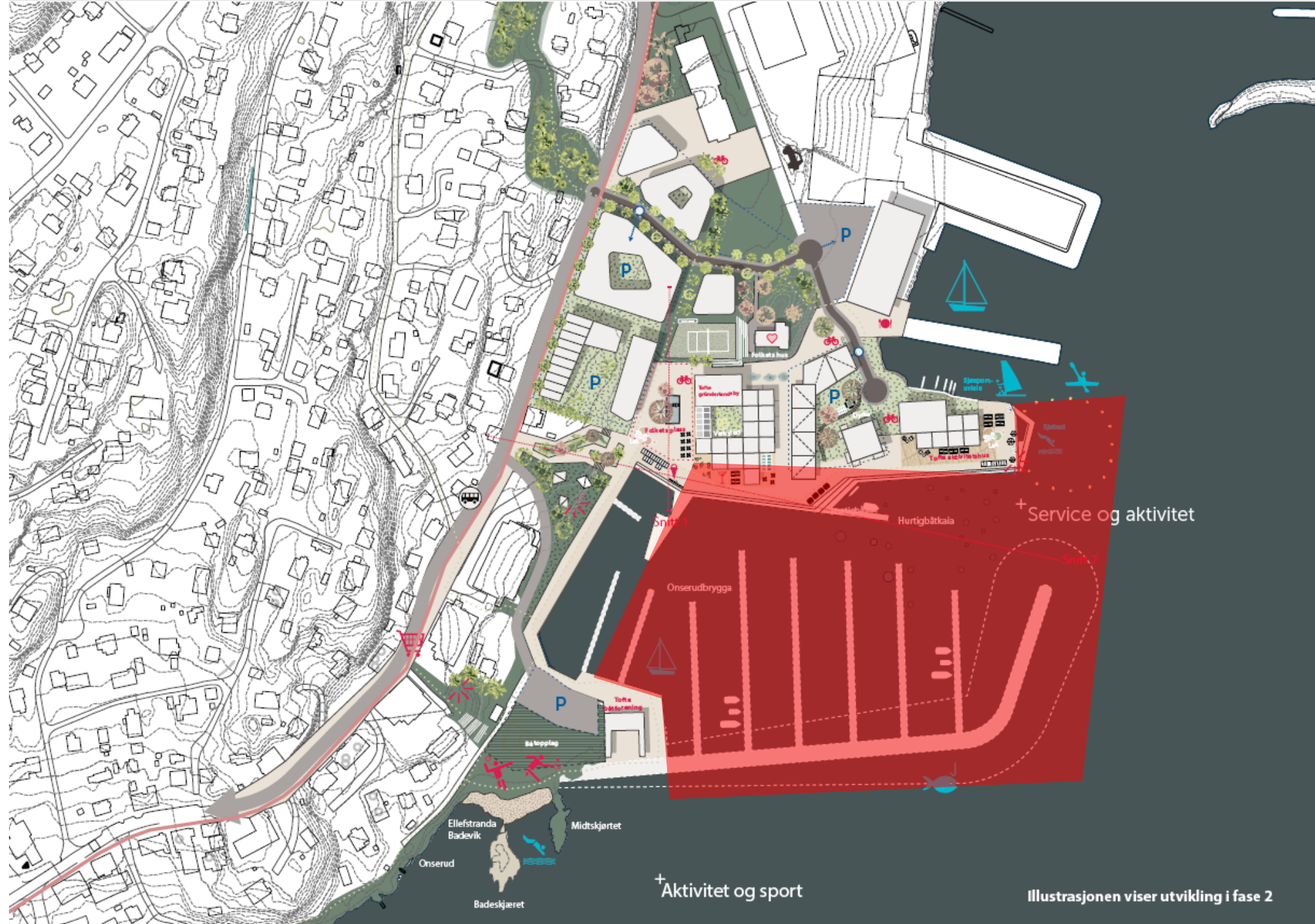


+ Service og aktivitet

+ Aktivitet og sport

Illustrasjonen viser utvikling i fase 2

Tofte 2030 – Illustrasjonsplan



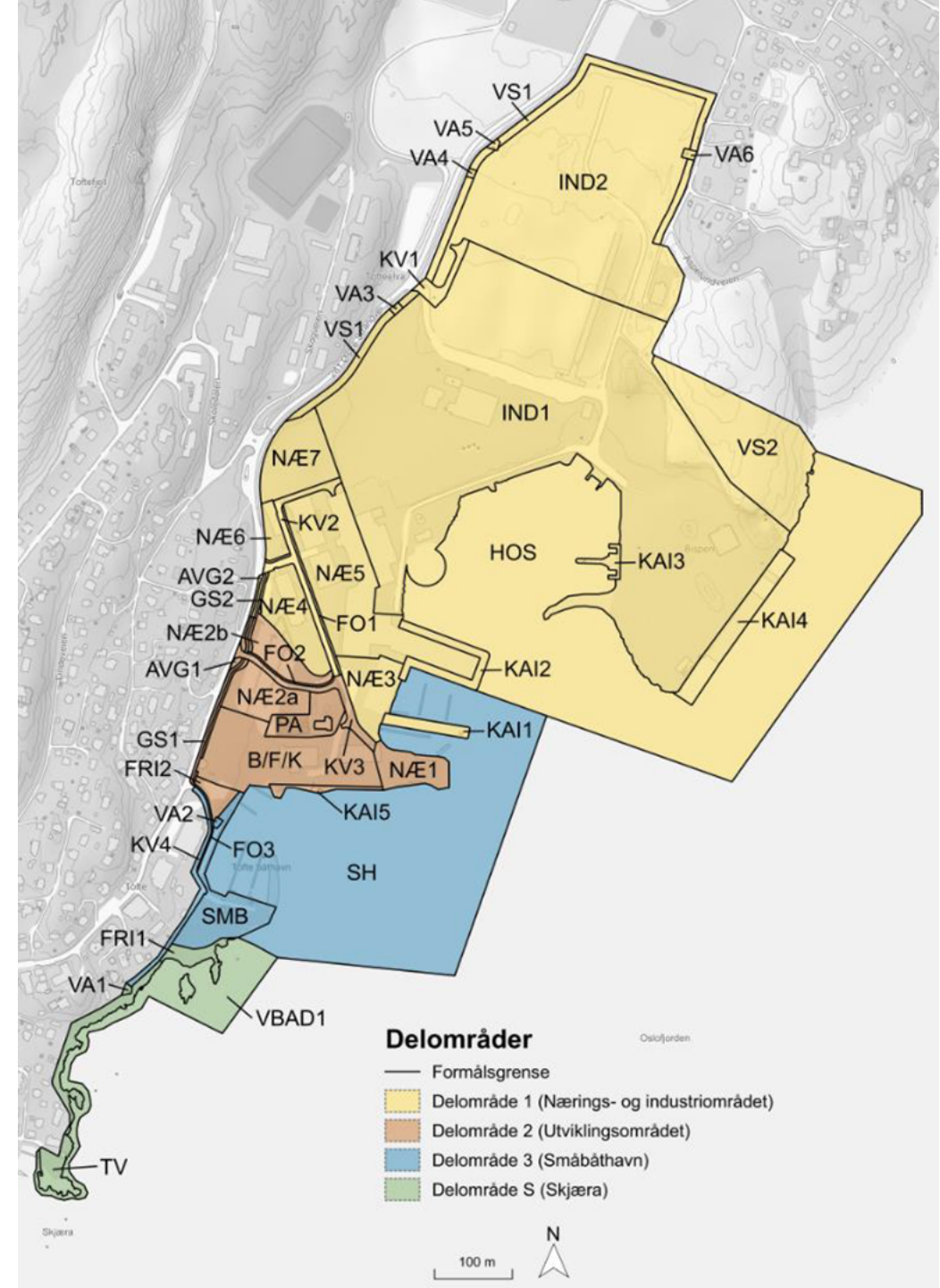
+ Service og aktivitet

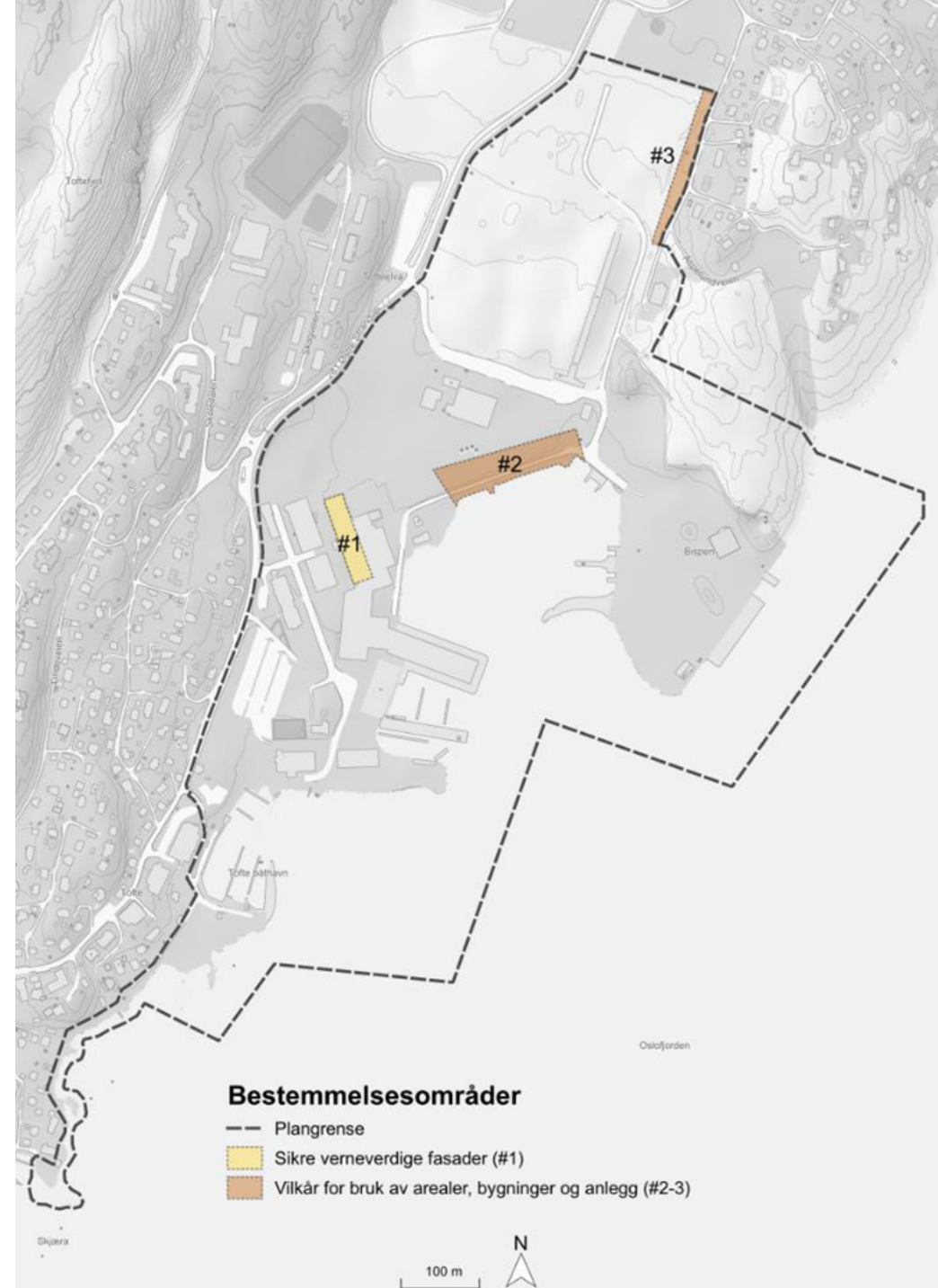
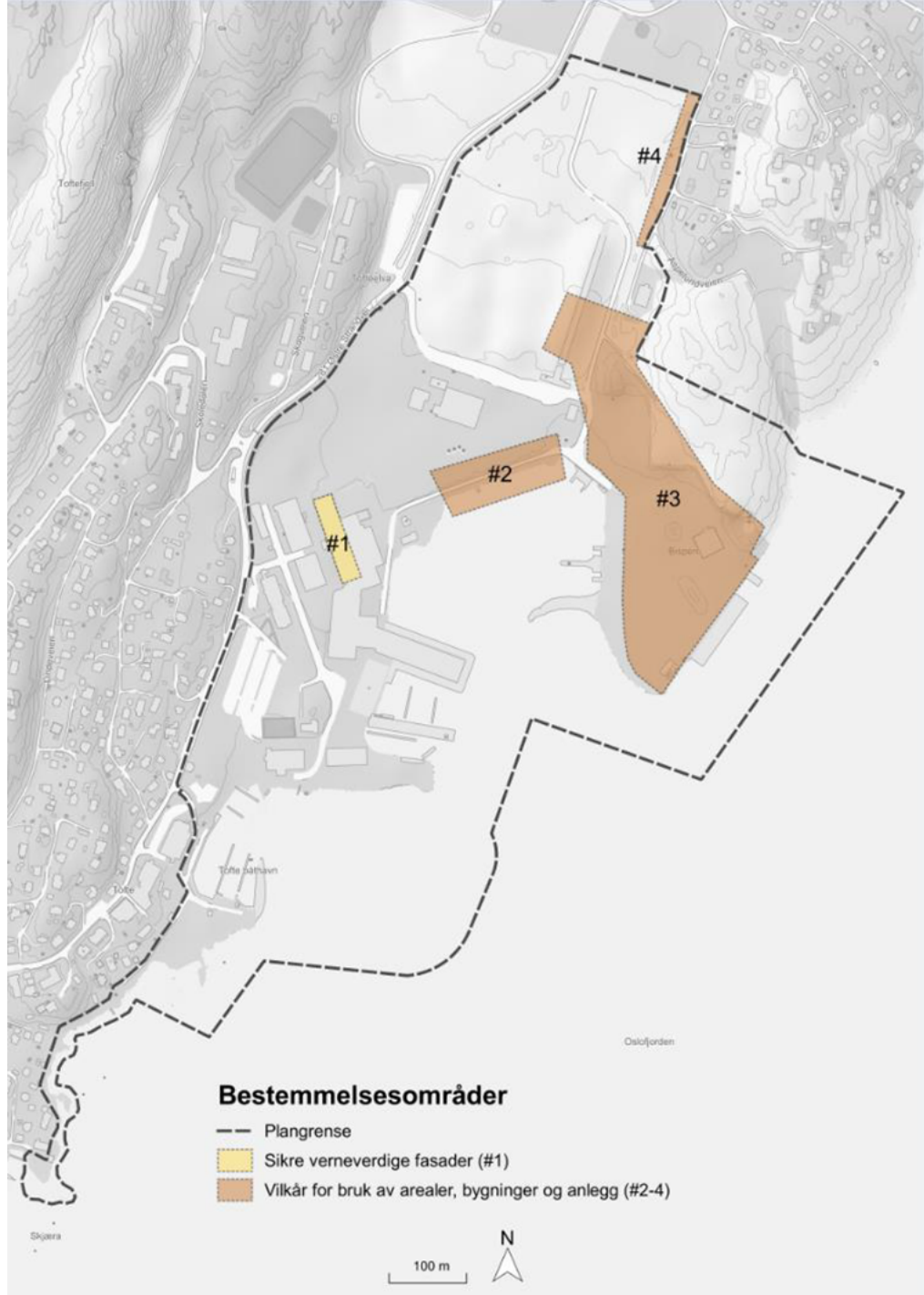
+ Aktivitet og sport

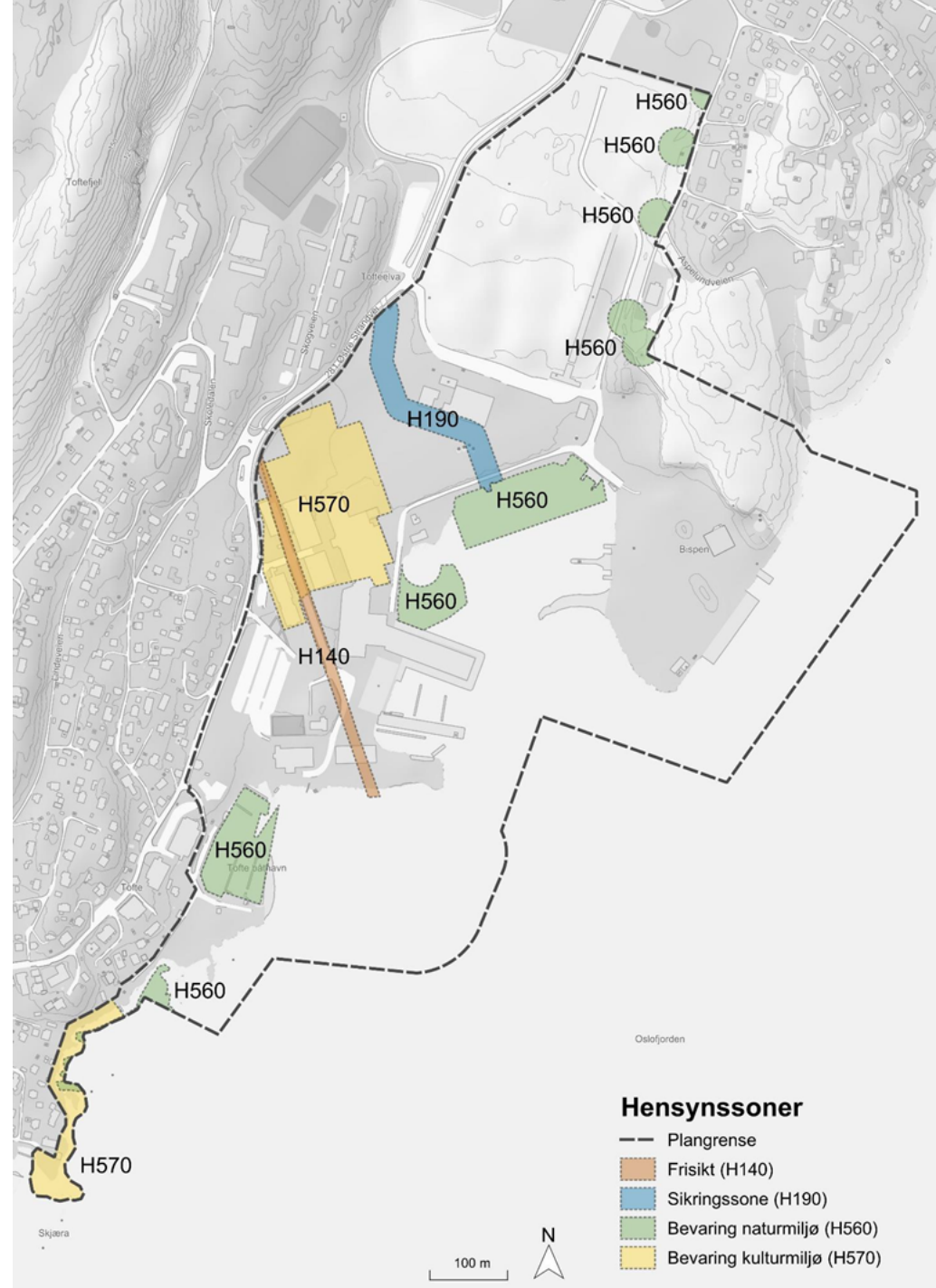
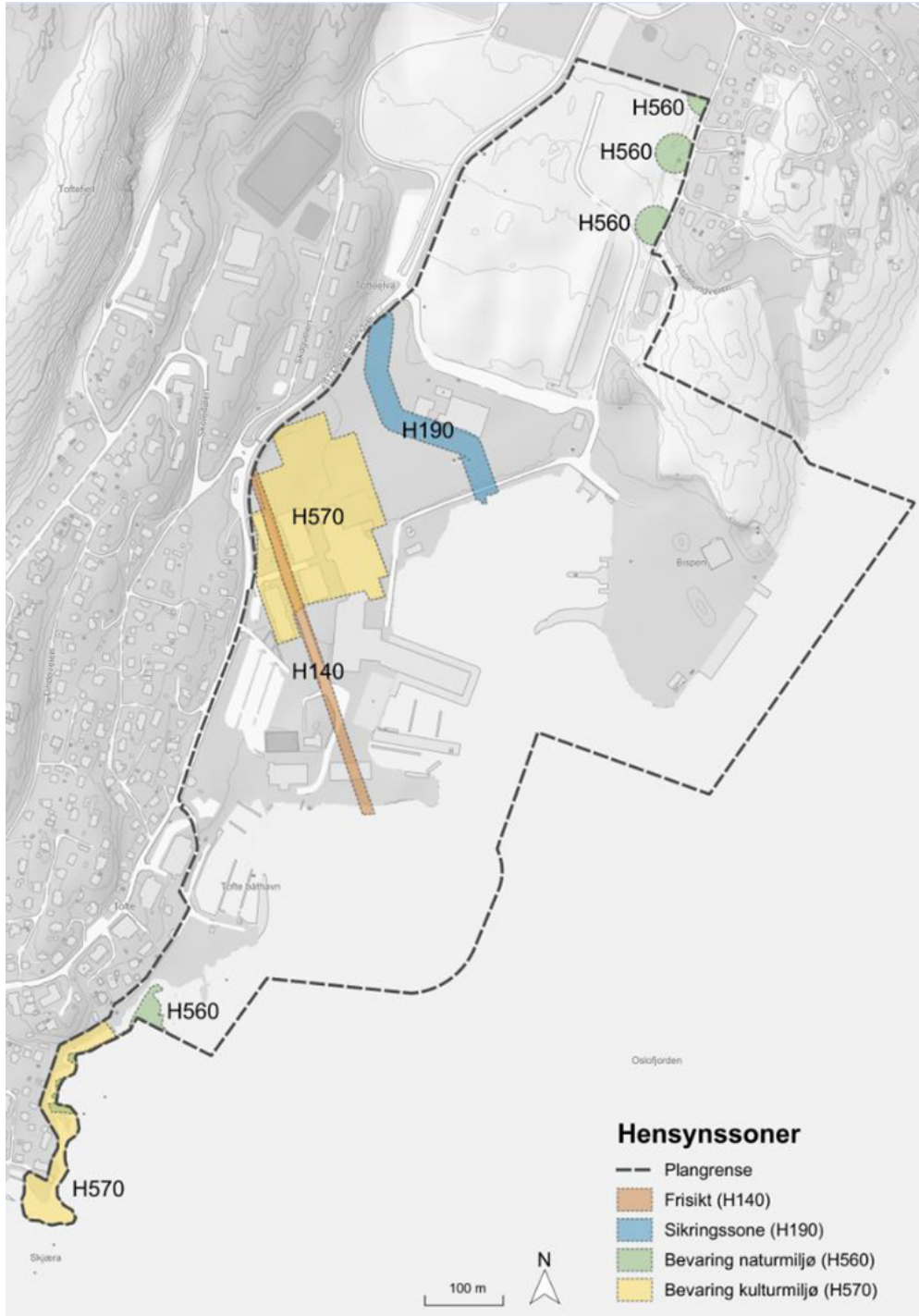
Illustrasjonen viser utvikling i fase 2

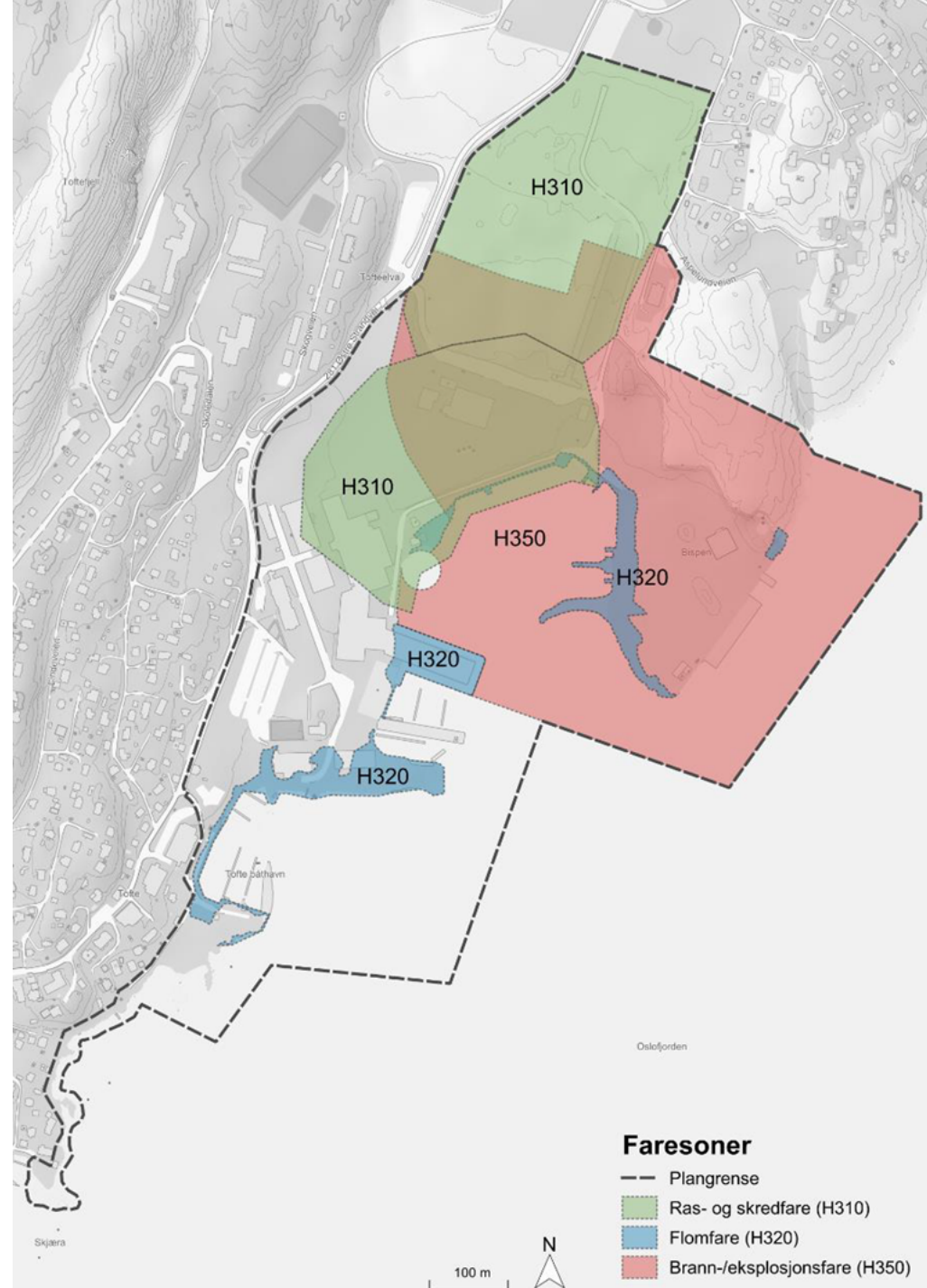
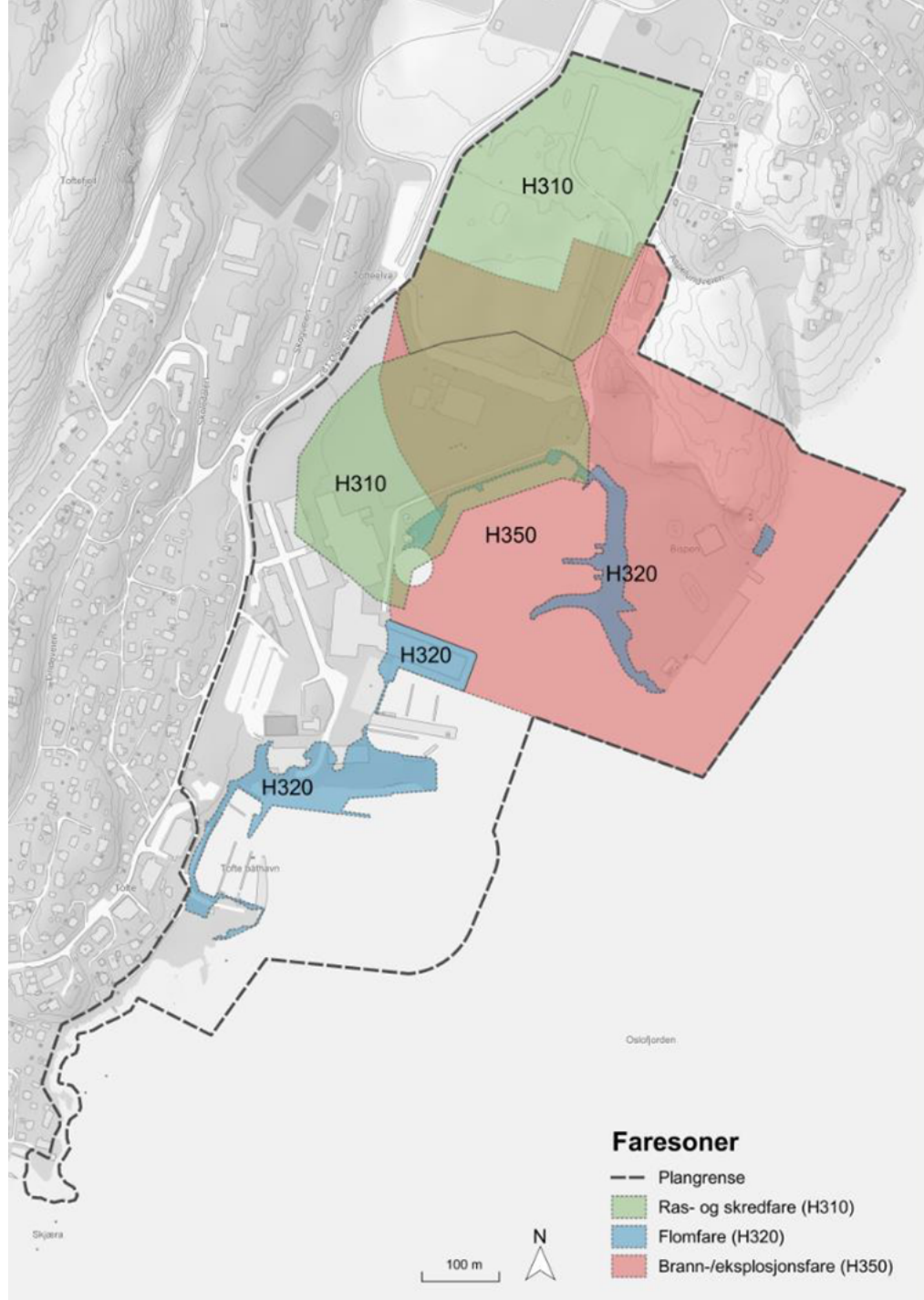
Delområder

1. Gult: Næring- og industriområdet
2. Brunt: Utviklingsområdet
3. Blått: Småbåthavna
4. Grønt: Skjæra



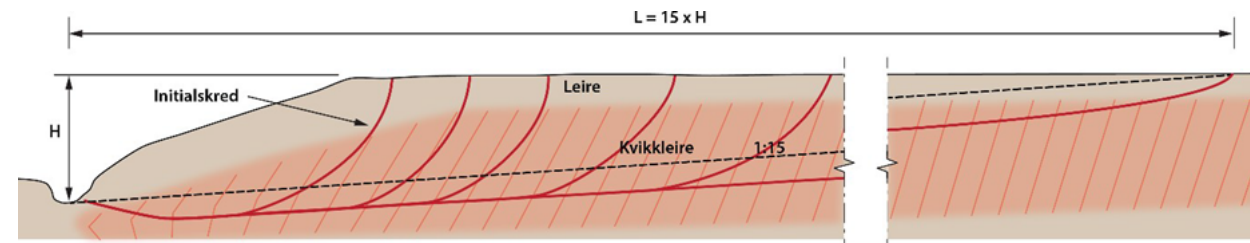
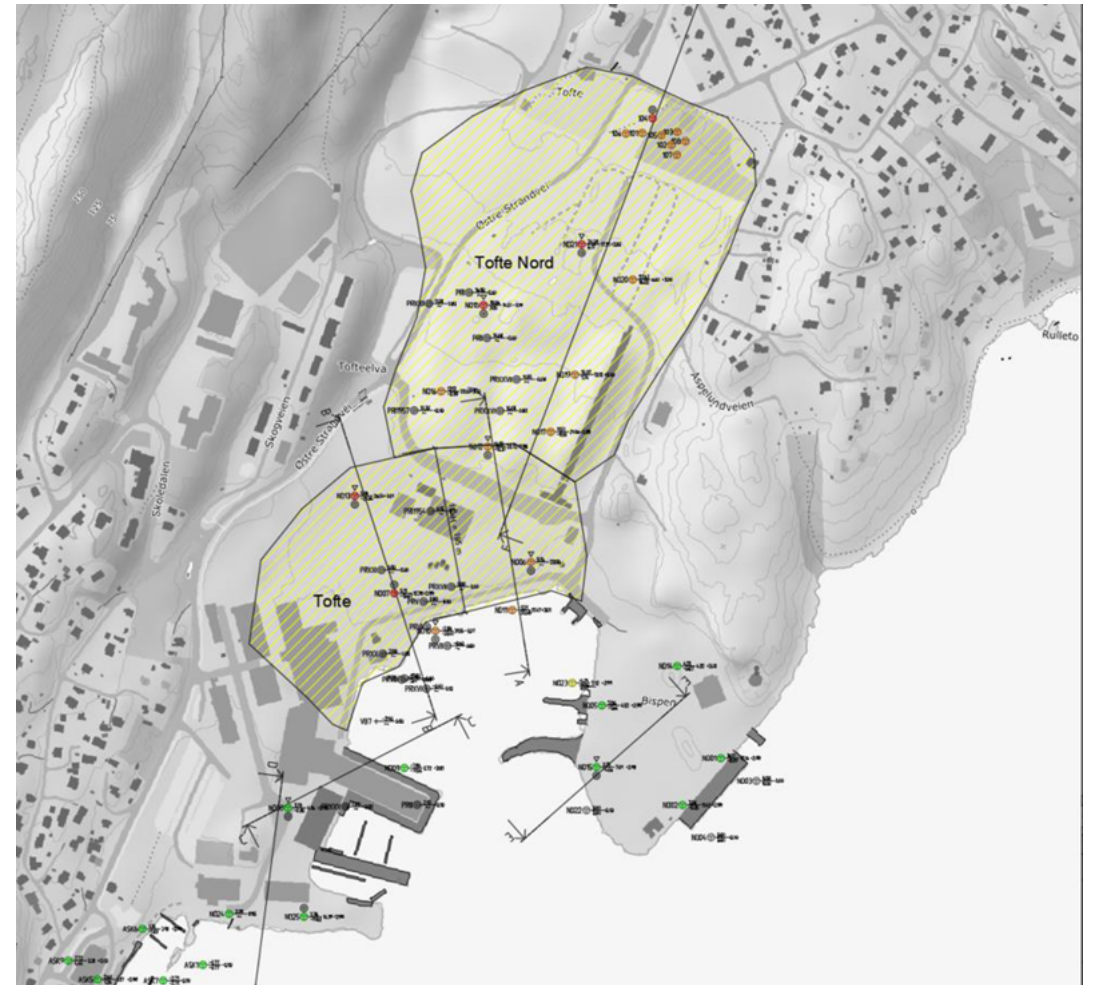






Kvikkleire

- Områdestabilitet er utredet i henhold til NVE veileder 2019 - *Sikkerhet mot kvikkleireskred*
- Det er påvist kvikkleire fra havnebassenget og helt nord til brannstasjonstomta
- Målinger viser at det ikke er trygg byggegrunn i den sydlige delen. Her må det gjennomføres sikringstiltak før det kan bygges.
- I nord oppgir områdestabilitetsvurderingen at det kan være trygg byggegrunn. Områdene henger sammen og det er fare for at et skred kan forplante seg bakover mot brannstasjonstomta.



Byggehøyder

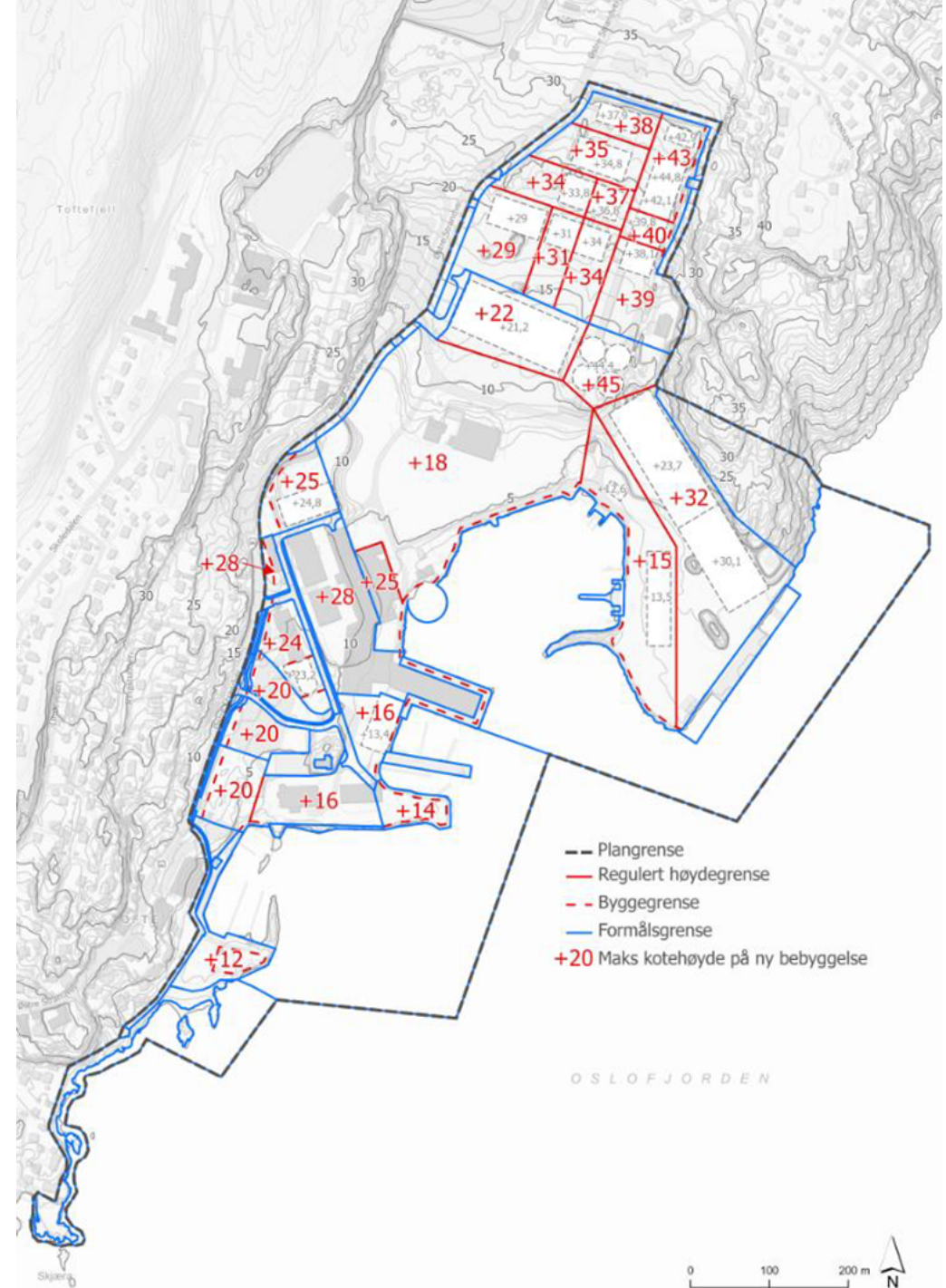
De maksimale byggehøydene er angitt i kartet i kotehøyder (m.o.h.).

Det tillates tekniske installasjoner som stikker 4m opp over angitt høyde.

Skorsteiner, piper, o.l. kan punktvis være høyere enn det som er angitt i plankartet.

Høydene skal trappe ned mot fjorden i syd, og harmoniserer med de historiske byggene

[Link til 3D modell av mulig utbygging](#)







Asker
kommune



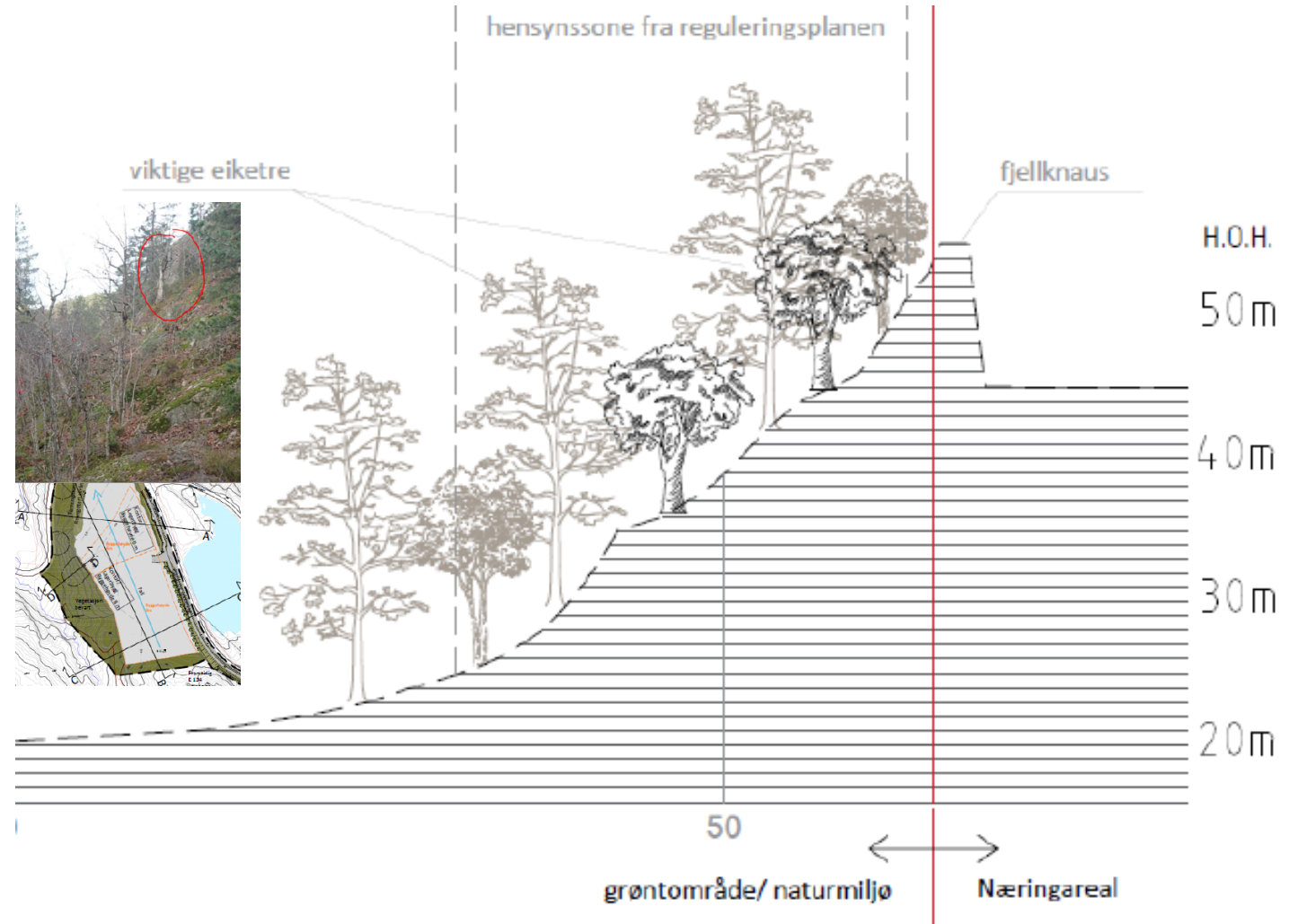
Asker
kommune

Reguleringsplan for Verpen næringsområdet.

Førstegangsbehandling

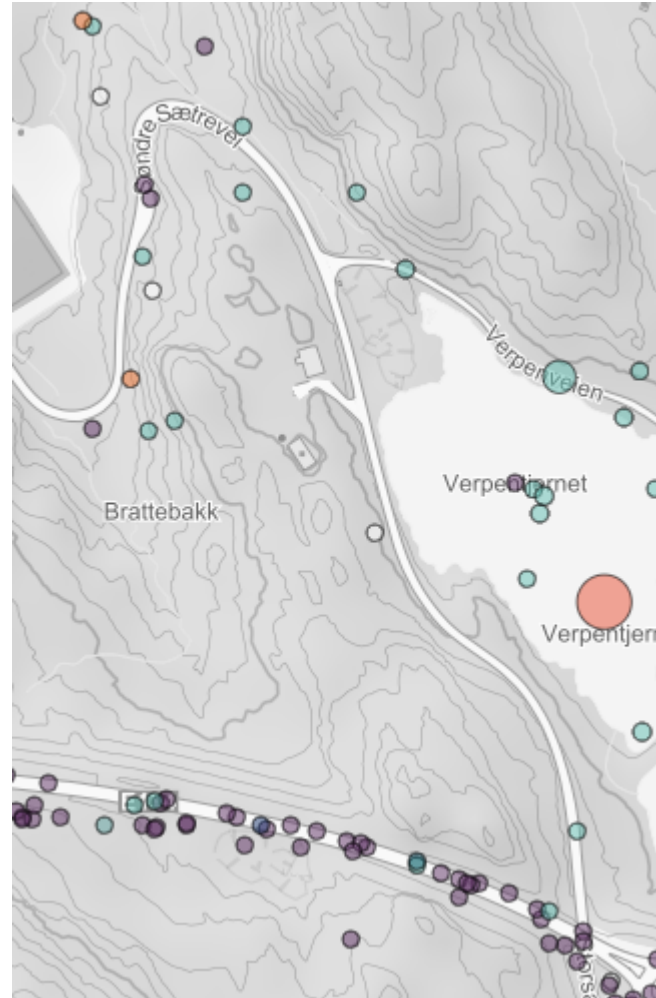
Hensynssone H560_1

- Eiketreet vokser inntil en høy, bratt fjellvegg uten muligheter for røtter til å finne hverken næring eller vann i den retningen. Røttene vil søke nedover der de kan finne næring, vann og feste.
- I planforslaget er det satt igjen en knaus mellom grøntområdet og næringsarealet for å beskytte mot innsyn og mot skader på naturen. Rotsone og tiltak vil altså ikke komme i konflikt her.

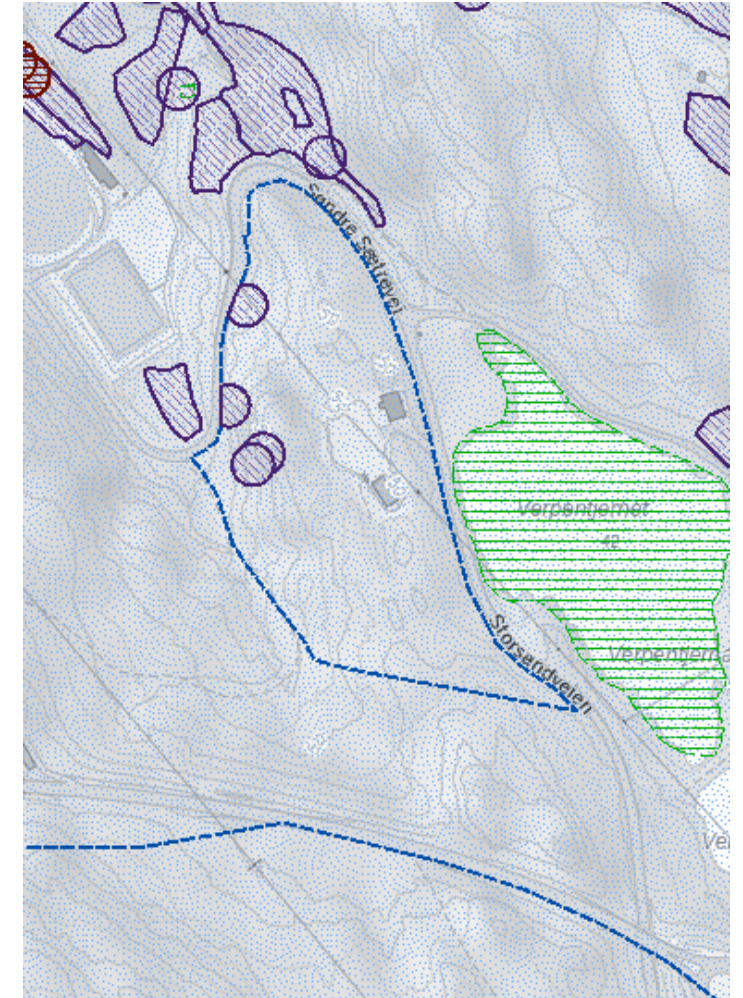


Naturtypekartlegging

- Naturtypekartlegging (Miljødirektoratets instruks, NiN) i to omganger, Norconsult AS på oppdrag fra Miljødirektoratet i 2020, samt kartlegging i tilknytning til reguleringsplanen (november 2021, området var snøfritt på kartleggingstidspunktet)
- Området er dermed godt kartlagt. Når det gjelder tidspunktet (jf.rapporten) vurderes det som egnet i 2021 for kartlegging av naturtypelokaliteter og ev andre spesielle naturverdier (da ikke kalkrik vegetasjon finnes). Det ble heller ikke funnet arter knyttet til kalkrik vegetasjon av Norconsult i 2020. (artskart.artsdatabanken.no), Naturbase (naturbase.no)



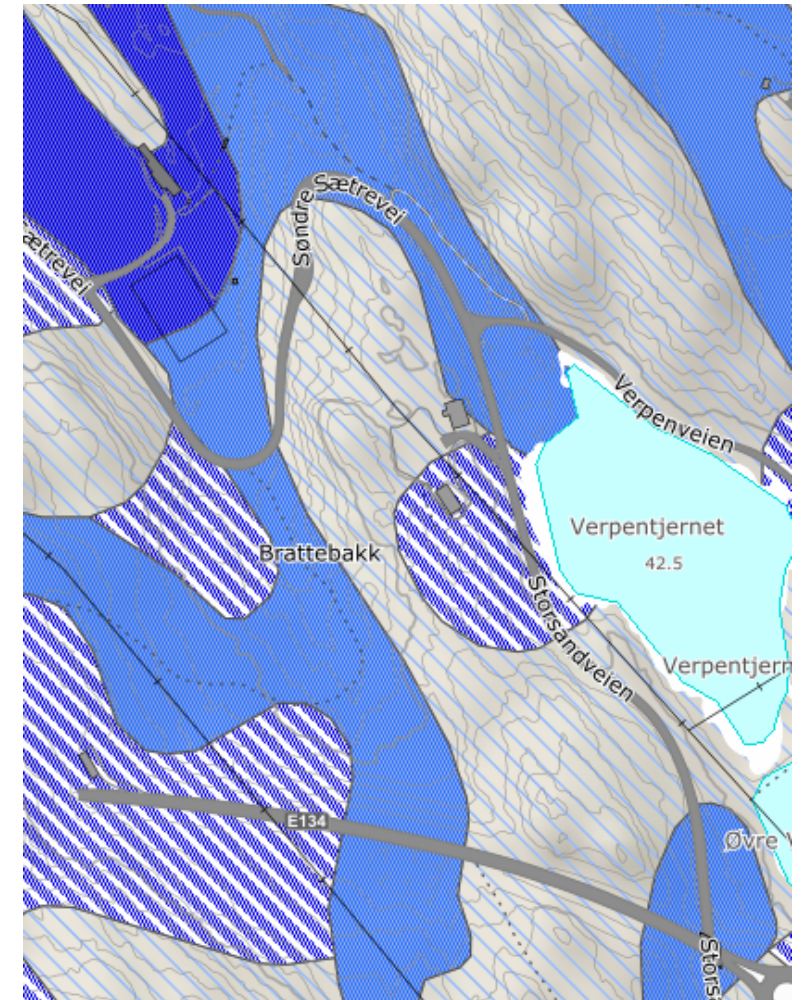
artsdatabanken.no



Naturbase.no

Naturtypekartlegging

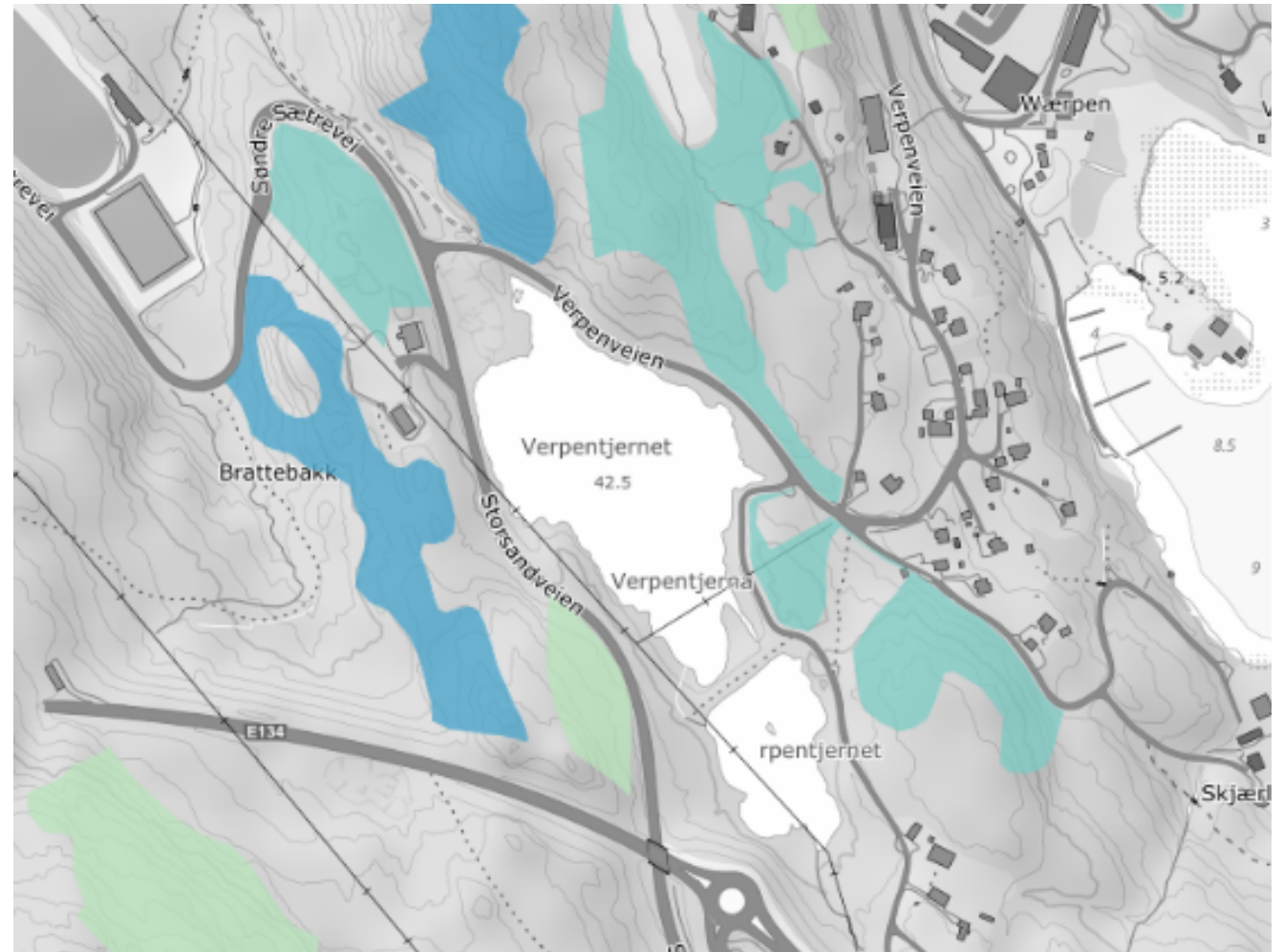
- Berggrunnen i området består av Drammensgranitt som er en temmelig kalkfattig bergart. Bergarter gir en indikasjon på hva slags vegetasjon en kan forvente å finne
- Vurderingene i naturmangfoldrapporten er basert på feltarbeid utført utenfor vekstsesongen (12.11.2021). Karplantefloraen og markboende sopper dekkes dårlig i november, men for kalkfattig vegetasjon er det akseptabelt.
- I kalkfattige områder som her, er det sopp og lav knyttet til gamle og grove trær og dødved som er viktig for kartlegging av naturtypelokaliteter. Ev. rødlistearter er her knyttet til gammel skog og ikke vegetasjonen på bakken (som er kalkfattig)..



NGU.no

Naturtypekartlegging

- Planområdet er i hovedsak skogkledd, og større deler består av eldre furuskog (137 og 147 år) (Kilden, NIBIO). Dominerende vegetasjonstype er furudominert lyngskog med røsslyng, tyttebær og blåbær. Ingen krevende karplanter ble observert. I området er det også et jevnt innslag av gran einer, osp, bjørk og eik. Spisslønn, selje, rogn, samt lind (nær truet) ble også observert. Det er avgrenset fire hule eiker (utvalgt naturtype) i planområdet. Skogen mangler i stor grad biologisk gamle trær. Det mangler også innslag av død ved. Mye av skogen i planområdet er naturlig forynget, mens deler er plantet. Skogen i planområdet kvalifiserer per nå ikke til å bli avgrenset som naturtype





Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024 kl. 17:00	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 11.03.2024 kl. 16.00.
Bispen – blir gjennomført som digital befaring.

Sakskart

Saker til behandling

10/24	24/03156-1	Godkjenning av protokoll fra møte 28.02.2024
11/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling
12/24	22/02058-7	Reguleringsplan for boliger på Bispen, gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling
13/24	23/18013-2	Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

14/24 24/02140-1 Ravensborgveien 9, gbnr. 28/54 - avvisning av planinitiativ

15/24 24/02254-1 Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

16/24 24/02789-1 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9 gbnr. 27/21

17/24 24/03227-1 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9, gbnr. 27/222

Referatsaker

R-3/24 24/03276-1 Referatsak utvalg for plan og byggesak 13.03.2024

Asker, 01.03.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
13.03.2024	17:00 – 20:25	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Nestleder	Rikard G. Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kirsti Kierulf (H)	
Utvalgsmedlem	Anniken P. Elisenberg (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Christian Skrede (V)	
Varamedlem	Solav Abbas (A)	Farah Ali
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Christin Jeanette Gerner-Mathisen (INP)	

Forfall: Farah Ali (A)

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Frode Torvik Virksomhetsleder Ingvild Skaset Avd.leder Jørgen Tysseland Virksomhetsleder Malvin Bjørøy
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Det var ingen merknader til innkallingen.

Habilitet: Knutsen (FrP) og Skrede (V) hadde bedt om habilitetsvurdering i sak 14/24. Se under behandling av saken.

Saksliste

Side

Saker til behandling

10/24	24/03156-1	Godkjenning av protokoll fra møte 28.02.2024	3
11/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling	3
12/24	22/02058-7	Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling	4
13/24	23/18013-2	353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling	5
14/24	24/02140-1	Ravnsborgveien 9, gbnr. 28/54 - avvisning av planinitiativ	6
15/24	24/02254-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72	7
16/24	24/02789-1	Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9 gbnr. 27/21	9
17/24	24/03227-1	Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9, gbnr. 27/222	10

Referatsaker

Saker til behandling

10/24 Godkjenning av protokoll fra møte 28.02.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	10/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 28.02.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 28.02.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

11/24 Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	11/24
2 Formannskapet	02.04.2024	
3 Kommunestyret	09.04.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

12/24 Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	12/24
2 Kommunestyret	09.04.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Utvalget hadde en digital befaring av eiendommen 11.03.2024.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Felt BK4 tas ut av reguleringsplanen.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt. (V, MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, og V)

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

13/24 353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	7/24
2 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	13/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Før reguleringsplanen kommer til 2. gangs behandling ber utvalget om at gangvei/tursti over demning mellom øvre og nedre Verpentjern blir vurdert og konsekvens utredet som et reelt alternativ for å knytte gang og sykkelvei i SVV sin reguleringsplan til kyststien. Dette også sett i forhold til hvor det er behov for å gå. Den forelagte trasse langs veien i reguleringsplanen går i hensynssonen til Verpentjern. En omlegging vil spare hensynssonen og sparte uttak av masser fra hensynssonen.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG)

Oversendelsen ble vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

[Lagre vedtak]

14/24 Ravnsborgveien 9, gbnr. 28/54 - avvisning av planinitiativ

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	14/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering til Forretning på gbnr. 28/54, Ravnsborgveien 9 avvises (pbl. § 12-8).

Behandling

Knutsen (FrP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Dette fordi Knutsens nærmeste familie er tilknyttet menigheten Jesu Kristi Kirke av siste dagers hellige. Knutsen er selv pr nå ikke aktiv.

Kommuneadvokaten har konkludert med at Knutsen ikke er inhabil i saken.

Skrede (V) hadde også bedt om habilitetsvurdering. Skrede har konsulentoppdrag for firma Daimyo. Dette firma har solgt eiendommen til tiltakshaver (de var deleiere) samt at de eier 50 % av nabotomten.

Juridisk avdeling har konkludert med at Skrede er habil i saken.

Leder tok opp habilitetsspørsmålene til votering. Utvalget var enstemmig i at utvalgsmedlemmene Knutsen og Skrede ikke er inhabile i saken.

Direktør Eli Aubert innledet saken. Saksbehandler Mikael Lye var til stede under behandling av saken.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering til forretning på gbnr. 28/54, Ravnsborgveien 9 avvises (pbl. § 12-8).

[Lagre vedtak]

15/24 Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Behandlet av

Møtedato

Saksnr.

1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	8/24
2 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	15/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.23 i delegasjonssak 2131/23 om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kierulf (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og V:

Klagen tas ikke til følge.

Utvalg for plan og byggesak skulle gjerne sett en løsning på saken, men finner at foreliggende søknad ikke åpner for en akseptabel løsning. Klager/søker bør vurdere å trekke søknaden og søke på ny med søknad om relevante og nødvendige dispensasjoner. Utvalget ønsker også at kommunedirektøren vurderer forholdet mellom SOSI 5100 og 5200 for eiendommen, gitt at landbruksmyndighetene i tidligere behandlinger har frigitt området fra landbruk. Eiendommen har gjennom mange år vært avsatt til boligformål, og det er opparbeidet infrastruktur i form av vei, vann og avløp.

Slik sett vurderer utvalget at det kan foreligge grunner til å gi dispensasjon, men det betinger etter utvalgets oppfatning minimum en dispensasjonssøknad med begrunnelser iht pbl §19-2.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Kierulf.

Forslag fremmet av Kierulf ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG og A)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge.

Utvalg for plan og byggesak skulle gjerne sett en løsning på saken, men finner at foreliggende søknad ikke åpner for en akseptabel løsning. Klager/søker bør vurdere å trekke søknaden og søke på ny med søknad om relevante og nødvendige dispensasjoner. Utvalget ønsker også at kommunedirektøren

vurderer forholdet mellom SOSI 5100 og 5200 for eiendommen, gitt at landbruksmyndighetene i tidligere behandlinger har frigitt området fra landbruk. Eiendommen har gjennom mange år vært avsatt til boligformål, og det er opparbeidet infrastruktur i form av vei, vann og avløp.

Slik sett vurderer utvalget at det kan foreligge grunner til å gi dispensasjon, men det betinger etter utvalgets oppfatning minimum en dispensasjonssøknad med begrunnelser iht pbl §19-2.

[Lagre vedtak]

16/24 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9 gbnr. 27/21

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	16/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2003/23, der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/21, Holmenåsen 9.

Klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

I denne saken ønsker administrasjon å se på noen juridiske aspekter og hadde derfor bedt leder om å fremme et utsettelsesforslag.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

17/24 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9, gbnr. 27/222

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	17/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2022/23, der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/222, Holmenåsen 9.

Klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

I denne saken ønsker administrasjon å se på noen juridiske aspekter og hadde derfor bedt leder om å fremme et utsettelsesforslag.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken er utsatt

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon – områdeplan for Tofte sentrum og Tofte industriområde
3.	Presentasjon – reguleringsplan for boliger på Bispen
3.	Presentasjon – reguleringsplan for Verpen næringsområde
4.	<p>Knutsen (FrP) stilte spørsmål om hvordan kommunen vurderer verneverdi på eiendom og bygg i Asker på generelt grunnlag. Representanten stilte også spørsmål om bygg/eiendom i Asker som har vernestatus og vurderinger rundt krav om å opprettholde eiendommen/bygget når det er i sterkt forfall.</p> <p>Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålet.</p>
4.	<p>Haugen (MDG) stilte spørsmål rutiner rundt brev/henvendelser som er stilet til utvalget.</p> <p>Direktør Aubert svarte på dette. (Administrasjon har konferert med politisk sekretariat)</p>
5.	<p>Haugen (MDG) stilte spørsmål om sandtaket på Verket. Spørsmålet gjaldt en rapport som er utarbeidet.</p> <p>Administrasjonen vil gi et skriftlig svar.</p>
6.	Direktør Eli Aubert orienterte om behandlingsløpet for reguleringsplan for Engene (Chemring Nobel)



Saksframlegg

Arkivsak
24/03156-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 28.02.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 28.02.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 28.02.2024

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 28.02.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/03156

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

Saksnr.
10/24

Godkjenning av protokoll fra møte 28.02.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 10/24

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 28.02.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak

20/12141-22

Saksbehandler

Peder Edward Brand

Behandles av

Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

13.03.2024
02.04.2024
09.04.2024

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag

Områderegulering for Tofte sentrum nord, og Tofte industriområde legger til rette for utvikling av næring, industri, småbåthavn, sentrumsutvidelse og friområder langs sjøen. Planen er utarbeidet av Norconsult på oppdrag fra Statkraft og Asker kommune.

Tofte er et viktig lokalsenter i Asker, det skal legges til rette for fremtidsrettet næring og industri syd i kommunen. Cellulosefabrikken på Tofte ble lagt ned i 2013. Statkraft vil ha ny virksomhet inn på industritomta. Silva Green Fuel er et selskap som har utviklet en ny produksjonsmetode for avansert bioolje. Avansert bioolje utvinnes av restmaterialer fra skog- og treforedlings industrien. Silva Green Fuel er eid av Statkraft. Planforslaget er tilpasset utvikling av flere produksjonslinjer for avansert bioolje på Tofte.

Bioolje anlegget er en storulykkevirksomhet, det er tatt hensyn til dette i områdeplanen. Silva Green Fuel sin virksomhet skal fungere som en katalysator for etablering av et forskningsbasert, bærekraftig og grønt industri/næring på Tofte. Områdeplanen legger til rette for at utviklingen skal

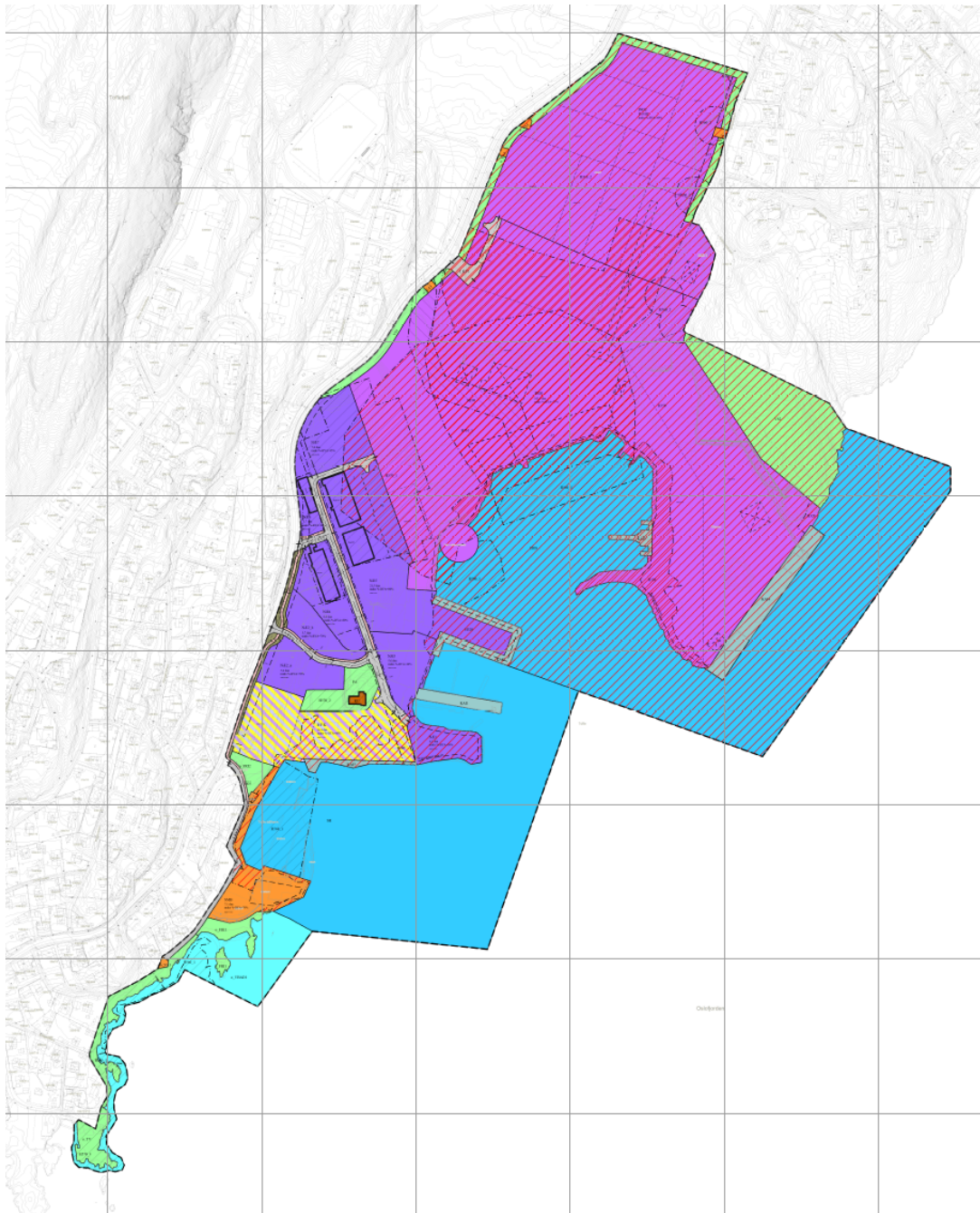
skje på en forutsigbar måte som ivaretar interessene til naboer samt natur-, kultur-, og friluftsverdier på Tofte.



Figur 1 Visualisering av en mulig utbygging av industriområdet i henhold til områdeplanen.

Områdeplanen omfatter også en fremtidig utvidelse av Tofte sentrum mot nord, omtalt som delområde 2 i planen. Delområdet 2 må detaljreguleres, områdeplanen åpner for næring, boliger, forretning og kontorer. Utvidelsen av sentrum skal spille videre på Toftes unike karakter og binde sentrum tettere opp mot sjøen. Planen omfatter offentlig torg og møteplasser mellom utadrettede virksomheter, kultur og aktivitetstilbud. Det tilrettelegges for en hurtigbåtterminal i planområdet.

Ved førstegangsbehandling omfattet områdeplanen flere tiltak i sjø, blant annet en utvidelse av småbåthavnen med en ny molo. Statsforvalter fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende kunnskap om-, og manglende vurdering av marin naturtyper i planområdet. Statsforvalter er spesielt oppmerksom på bløtbunnsområder og miljøtilstanden i Oslofjorden. Det har blitt gjennomført nye, grundige undersøkelser i sjø og konsekvensutredningen har blitt revidert på bakgrunn av funnene. Undersøkelser med undervannsdroner viser at utfylling i sjø for ny molo vil gi stor negativ konsekvens for marine naturtyper, spesielt bløtbunn og ålegras. Utfylling med sprengstein vil føre til betydelig negativ belastning på Oslofjorden gjennom tilførsel av nitrogen og andre tungmetaller som følger med sprengstein. Forslag om etablering av molo er tatt ut av planen. Utvidelser av kai i industriområdet kan ikke gjøres med fylling i sjø.



Figur 2 Plankartet for områdeplanen.

Syd for småbåthavna er friareal ved sjøen sikret gjennom eget formål i planen. Ved førstegangsbehandling lå det mulighet for mindre fyllinger i sjø for fremføring av kyststi og tilpasninger for friarealer. Dette er tatt ut av planen etter innsigelse fra Statsforvalter. Det samme gjelder fylling i forbindelse med hurtigbåtkai og byutviklingsarealer i feltet B/F/K. Kai er lagt langs dagens vannkant slik at Oslofjordens miljøtilstand ikke forverres av utviklingen i området.

Det er påvist kvikkleire i planområdet. Kvikkleiren ligger fra indre havn og nordover gjennom hele industriområdet, (delområde 1). Ved førstegangsbehandling var det lagt inn et bestemmelsesområde som begrenset plassering av storulykkekomponenter til areal i planen der det er mulig å fundamenterer på fjell, (tidligere bestemmelsesområde #3). Gjennom detaljprosjektering har Silva Green Fuel funnet ut at det ikke er tilstrekkelig areal for etablering av bioolje produksjon i området med fjell. En endring i teknisk forskrift fra 2022 (TEK17 §7-3) åpner for plassering av storulykkevirksomheter i områder med fare for skred så lenge det dokumenteres at sikringstiltak gir tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. For å ivareta planens hensikt om å legge til rette for etablering av fremtidsrettet, grønn industri ble bestemmelsesområde #3 strøket. Endringen betyr i praksis at storulykkekomponenter kan plasseres fritt i felt IND1, men sikker byggegrunn må være dokumentert gjennom byggesøknaden. Motfylling i sjø var foretrukken metode for sikring mot områdeskred ved førstegangsbehandlingen. Motfyllingen ville gitt store negative konsekvenser for det marine naturmiljøet. Dette er derfor tatt ut av planen. Sikker byggegrunn oppnås ved å bygge tilstrekkelig langt unna skråningskanten. Bestemmelsesområdet #2 angir estimert avstand fra skråningskanten. Dette må verifiseres i detaljprosjektering.

Områdeplanen har en stor samfunnsmessige nytteverdi. Etableringen av et nyskapende industri- og næringsmiljø på Tofte er sterkt ønsket i kommunen. Områdeplanen vil kunne ha omfattende ringvirkninger både lokalt, regionalt og nasjonalt.

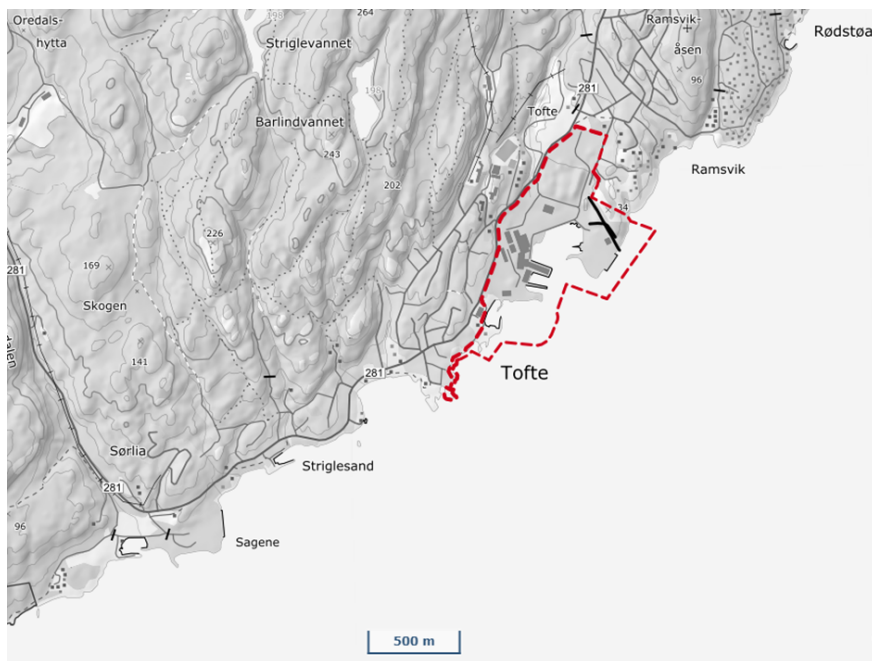
Områdeplanen for Tofte bygger videre på Asker kommunes vedtatte arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

2. Bakgrunn for saken

Områdeplanen er et samarbeid mellom Statkraft Tofte og Asker kommune. Arbeidet med planen ble startet før kommunesammenslåingen. Områdeplanen utfyller kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens samfunnsdel er Tofte pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og et prioritert vekstområde for kommunen.

Hensikten med områdeplanen er å tilrettelegge for ny industri og næringsvirksomhet på Tofte, samt å ivareta god stedsutvikling. Områdeplanen åpner for nye arbeidsplasser som letter overgangen til et bærekraftig samfunn. Planen skal gi en forutsigbar men fleksibel ramme for utvikling av industri, næring, offentlige byrom, småbåthavn, friområder og boliger.



Figur 3 Planområdet

Planområdet grenser til reguleringsplan for Tofte gård i nord, samt nylig vedtatt reguleringsplan for ny brannstasjon på Tofte. Områdeplanen overlapper med reguleringsplan for Tofte sentrum i sør. I øst grenser områdeplanen mot pågående detaljregulering for boliger på Bispen. Statkraft er forslagstiller for boligplanen på Bispen. I vest grenser områdeplanen til igangsatt regulering av ny Kiwi butikk i kombinasjon med boliger langs Østre Strandvei.

Statkrafts industriområde utgjør majoriteten av planområdet. Området er i aktivt drift med flishugging, pilotanlegg for bioolje og utleie av lokaler. Store deler av bygningsmassen hos Statkraft har en høy kulturhistorisk verdi.

Inne på industriområdet er det registrert flere fremmede arter som sannsynligvis har kommet dit sammen med tømmer tidligere. I randsonen rundt industriområdet, spesielt ved Bispen og rundt administrasjonsbygget er det flere hule eiker og misteltein. Det er også observert trua fuglearter i planområdet.

Planen omfatter mye kyst. Det er registrert større forekomster av ålegrass og bløtbunnsområder her. Det er også avdekket betydelige mengder forurensning i grunnen og i sedimenter på sjøbunnen. Det er både dypvannskaier og småbåtanlegg i planområdet i dag. Det er gjennomført kartlegging av sjøbunnen i alle områder der det forslås tiltak som kan påvirke livet i sjøen.

All trafikk til Tofte kommer via fylkesvei 281, majoriteten av trafikken bruker veien vest for sentrum, via Klokkarstua. Årsdøgntrafikken (ÅDT total) forbi planområdet var i 2022 på 2 500 kjøretøy (ÅDT total er gjennomsnitt antall kjøretøy passeringer for et døgn, summert for begge trafikketninger). 8% (ca. 200 ÅDT) av disse var lange kjøretøy, som for eksempel tømmertransport.

Planområdet ligger lavt ved sjøen, og er utsatt for havnivåstigninger og stormflo. Bølger fra syd kan treffe kysten med stor kraft her. Tofteelva ligger i rør gjennom planområdet. Vassdrag i rør kan føre til oversvømmelse når røret går tett eller vannføringen overskrider kapasiteten i røret.

Det er påvist kvikkleire i planområdet, med fare for områdeskred. Det er definert to kvikkleiresoner «Tofte» og «Tofte nord», disse faresonene er innmeldt til NVEs innmeldingsløsning for kvikkleirefaresoner.

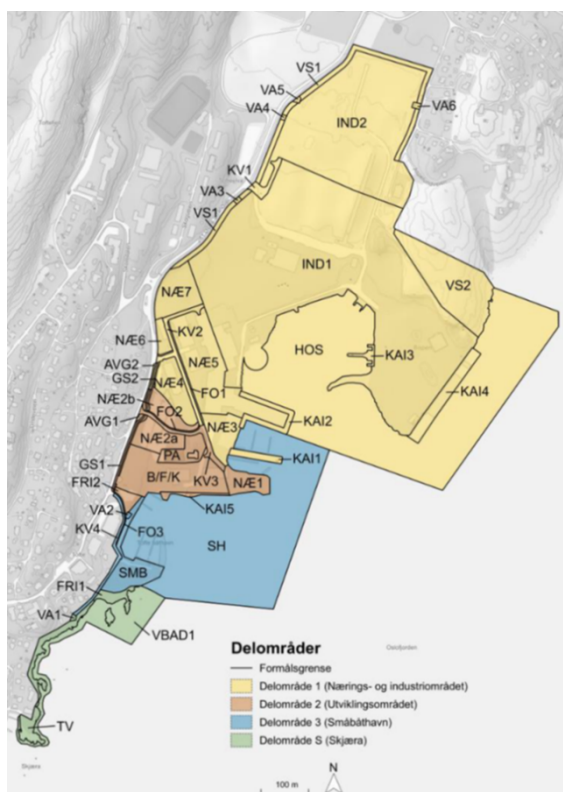
Biooljeproduksjonsanlegget er kategorisert som storulykkevirksomhet med brann- og eksplosjonsfare.

Se planbeskrivelsen og vedleggene til saken for en mer detaljert beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet.

a. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter fire delområder:

- Delområde 1 - Næring og Industri
- Delområde 2 - Utviklingsområdet: Næring, bolig og kontor
- Delområde 3 – Småbåthavn
- Delområde 4 - Skjæra, friområdet ved sjø.



Figur 4 Planområdet med delområder og felt

Hvert delområde består av flere felt. Det er knyttet bestemmelser om utnyttelse, høyder, type bebyggelse, m.m. til hvert felt. Utnyttelsen i feltene er regulert med en kombinasjon av prosent bebygd areal (%BYA) og maks byggehøyder som står i plankartet.

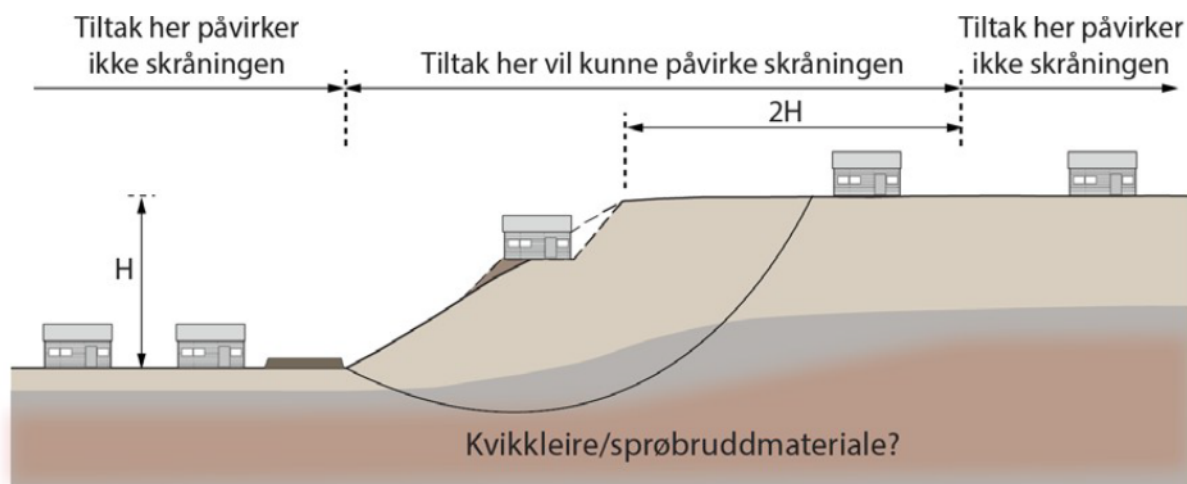
Høyder er blant annet styrt av hensyn til landskapet og siktlinjer fra Tofte gård ut mot sjøen. Maks byggehøyde er angitt i plankart med høyde over havet. Byggehøyden i delområde 1, industriområdet, er angitt til mellom 4 og 5 etasjer. Det tillates tekniske installasjoner og piper som går høyere punktvis. I delområde 2, næring og bolig er høyden regulert til 4 etasjer. Høyden i delområde 2 skal fastsettes nærmere i detaljregulering.



Figur 5 Visualisering av industri området fra nord mot syd.

I delområdet 1 legges det til rette for etablering av biooljefabrikk, næring- og industripark. Biooljeanlegget er plassert i felt IND1, mest mulig mot øst i planen opp mot svaberget på Bispen. For å kunne plassere anlegget her må det tas ut en del fjell. Dersom Statkraft ikke ønsker å bygge biooljeanlegget på Tofte vil det kunne bygges annen industri i området, så lenge det gjøres i tråd med områdeplanen.

Store deler av IND1 omfattes av hensynsone for ras og skred (H310_1 og 2) som følge av påvist kvikkleire og fare for områdeskred. Sikkerhet mot skred oppnås ved å plassere bygg tilstrekkelig unna skråningskanten. En avstand som tilsvarer to ganger høyden på skråningen vil kunne gi tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Kai øst i planområdet er foreslått forlenget for å kunne losse tømmer og laste bioolje på skip. Utvidelsen av kai skal ikke gjennomføres som fylling i sjø.



Figur 6 Terrengsnitt som viser prinsipp for når en skråning kan vurderes upåvirket av tiltak. Illustrasjonen her hentet fra NVE veileder 1/2019. På Tofte ligger skråningen delvis i sjø, innerst i bukta mot industriområdet.

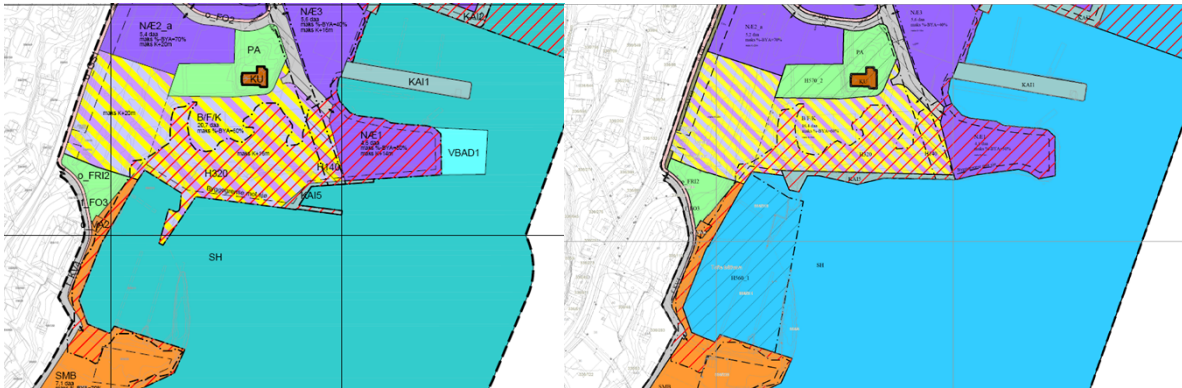
Det er ikke krav om detaljregulering for feltene i delområde 1. Dette betyr at det ikke skal lages en detaljplan for delområdet. Når området skal bygges ut vil tiltakene bli behandlet direkte som byggesaker i henhold til kart og bestemmelser i områdeplanen.

Ved søknad om tiltak i delområde 1, industriområde, skal det dokumenteres at retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging, (T-1520) er fulgt opp. Tilsvarende skal det dokumenteres at retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) er fulgt opp i tiltaket. Retningslinjene angir konkrete grenseverdier som skal overholdes. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak. Dette skal sikre at nabolaget rundt industriområdet ikke belastes med luft og støyforurensning. All virksomhet som faller under forurensningsforskriften, er avhengig av utlippstillatelser. Statsforvalter bevilger utlippstillatelser og fører tilsyn.

Planen åpner for at det kan etableres virksomheter som faller under storulykkesforskriften i planområdet. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal søknad om håndtering av farlig stoff være godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Det skal gjøres en kvantitativ risikoanalyse og angis tre nyanser av hensynsone for tiltaket. Den ytre hensynsone skal ikke strekke seg utover hensynsone H350 som er angitt i plankartet. Dette sikrer at nabolaget rundt industriområdet ikke utsettes for brann og eksplosjonsfare.

Delområde 2 er en utvidelse av Tofte sentrum. Medvirkning og mulighetsstudiet avdekket behov for flere møteplasser med aktiviteter og kultur i nærheten av fjorden. Området er gitt en kombinasjon av næring, bolig og kontor. Bebyggelsen skal ha utadrettet handel, servering og næring i høye førsteetasjer med boliger over. Ved førstegangsbehandling lå det en 4000 kvadratmeter stor utfylling i sjø syd i delområde 2. Utfyllingen er tatt ut av planforslaget da det ble påvist at utfyllingen ville

gi negative konsekvenser for det marine naturmiljøet. Planforslaget legger til rette for anløp og lading av elektrisk hurtigbåt ved flytebrygge i området SH.



Figur 7 T.v. Plankartet fra førstegangsbehandlingen, med fylling i sjø. T.h. Plankart til sluttbehandling uten utfylling i sjø.

Det er krav om detaljregulering for de fleste feltene i delområde 2. Det er plankrav for alle tiltak i sjø i delområdet 2.

Delområde 3 omfatter utvidelse av småbåthavna med opptil 500 plasser bak ny molo. Denne muligheten har blitt tatt ut av planen etter førstegangsbehandling for å imøtekomme innsigelse til planforslaget fra Statsforvalter. Det er ikke plankrav for tiltak på land i delområde 3. Det er plankrav for alle nye tiltak i sjø i feltet SH. Planen legger til rette for septikktømmestasjon for fritidsbåter/bobiler ved småbåthavna. Før tømmestasjon kan tas i bruk må det dokumenteres at det er kapasitet til å ta imot og rense septikk på kommunalt anlegg.

Delområde 4 går fra småbåthavna til Skjæra. Her reguleres det til friområder og fremføring av kyststi.

Statkraft Tofte har utarbeidet en 3D-modell som viser regulert høyde og volumer på bebyggelsen de planlegger i området. Merk at dette er tidlige volumstudier som viser handlingsrommet som ligger i planen. Utbyggingen kan avvike fra modellen:

<https://asker.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=38feb7b663f34914afc1d0ebbf7f353>

b. Tidligere behandling

Politisk behandling før førstegangsbehandlingen, lenker til saken finnes i vedlagt saksfremlegg fra førstegangsbehandlingen:

Oppstart av planarbeidet

Formannskapet 16.06.2020, saksnr. 123/20:

Samarbeidsavtale om privat utarbeidelse av forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde

Formannskapet 16.06.2020, saknr. 124/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Utvalg for plan og byggesak 17.06.2020, saknr. 0038/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Fastsetting av planprogram

Tofte lokalsamfunnsutvalg 02.11.2020, saknr. 0005/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Utvalg for plan og byggesak 11.11.2020, saksnr. 0092/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet 01.12.2020, saksnr. 252/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet vedtok og fastsatte planprogrammet.

Førstegangsbehandling

Saken har blitt behandlet i utvalg for plan- og byggesak den 22.03.2023, og i formannskapet 28.03.2023. I utvalg for plan- og byggesak fremmet MDG et alternativ til kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to stemmer. Videre fremmet H et tilleggspunkt der det ble stilt krav om at maksimale høyder skulle visualiseres før andregangsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling med tilleggspunkt fra H ble enstemmig vedtatt i utvalget.

Link til protokoll fra møte i utvalg for plan- og bygg, 22.03.2023, saks nr. 31/23:

<https://asker.digdem.no/file/clfl8rr740zj70q1b0p3u8tbe>

Kommunedirektøren la til et notat i saken før behandlingen i formannskapet den 28.03.2023. I notatet ble det foreslått at byggehøydene i plankartet skulle justeres slik at de stemte med det som var vist i visualiseringene. Det ble også foreslått en spesifisering av at det skal tas hensyn til utvalgte naturtyper og minimere terrenginngrep ved plassering av storulykkevirksomheten.

A fremmet to tilleggspunkter om trafikksikkerhet i Tofte sentrum og andelen av tømmer som skal transporteres på skip til biooljeanlegget.

MDG fremmet forslag om at saken skulle sendes tilbake til administrasjonen som følge av at det var avdekket store feil og mangler knyttet til blant annet naturmangfold vurderingen i forslaget.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to stemmer.

De to tilleggspunktene som ble fremmet av A ble enstemmig vedtatt.

Link til protokoll fra formannskapet 28.03.2023, saknr. 58/23:

<https://asker.digdem.no/file/clfurpttg3fiv0q1bec0t21n0>

3. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

a. Medvirkningsprosess

Da utvalget for plan- og byggesaker var på befaring av planområdet den 20.03.2023 ble det sendt ut varsel til naboer kort tid før befaringen. To representanter fra naboer møtte utvalget etter befaringen.

Den 19.04.2023 ble det arrangert åpent folkemøte i forbindelse med lokalutvalgets gjennomgang av plansaken. Møte ble holdt i gamle folkets hus på Tofte. Folkemøtet ble annonsert i lokalavis, på kommunens nettsider og på facebook. Lokalutvalget i Tofte har i sitt møte 24.05.2023 gått igjennom planforslaget.

Øvrige myndigheter, organisasjoner og naboer ble varslet om høringen med brev. Planforslaget har vært tilgjengelig på kommunens nettsider i høringsperioden.

b. Innkomne merknader/innsigelser

Høringen av planen gikk fra 11.04.2023 til 26.05.2023, 6 uker og 3 dager. Statsforvalter fikk utsatt frist for høringen til 2.06.2023 da de hadde kapasitetsutfordringer knyttet til behandling av ny kommuneplan for Asker.

Det har kommet 12 merknader til områdeplanen etter førstegangsbehandlingen. Det har kommet en innsigelse til områdeplanen. Sentrale tema i merknadene er natur, miljø, trafikk, samferdsel, friluftsliv, forurensning og tilgjengelighet.

I forbindelse med opphevingen av bestemmelseområde #3, plassering av storulykkevirksomhet ble det gjennomført en begrenset høring av endringen.

Det har blitt gjort endringer, presiseringer og justeringer av bestemmelser og plankart basert på innkomne merknader og innsigelse. Se vedlagt endringslogg for fullstendig oversikt over endringer som er innarbeidet i bestemmelser og kart etter førstegangsbehandling.

i. Innsigelse fra Statsforvalter

I brev datert 02.06.2023 fremmer Statsforvalter innsigelse mot områdeplanen:

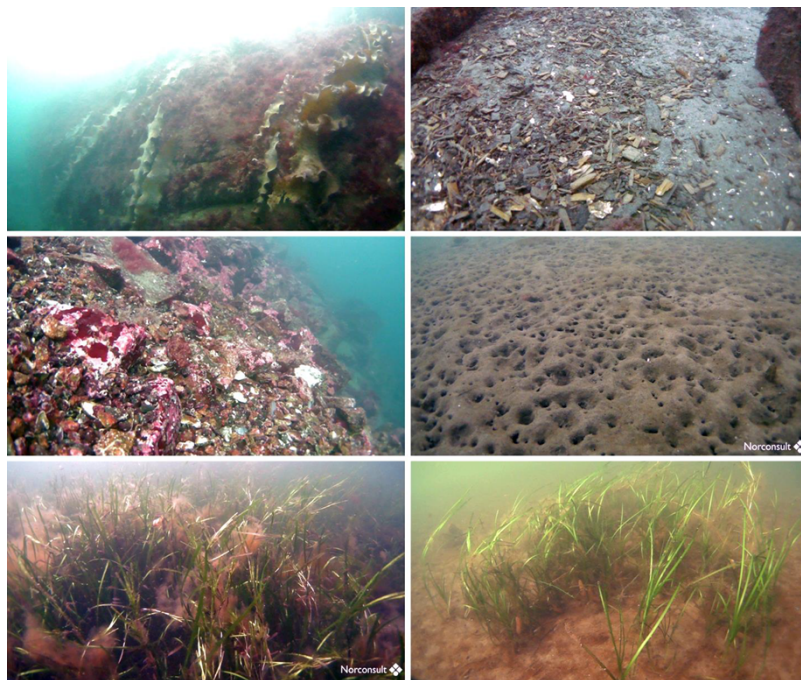
På bakgrunn av manglende utredninger av naturverdier i sjø, konsekvensvurderinger, planlagte utfyllinger på bløtbunn, mangelfull ivaretagelse av marine naturtyper og konsekvenser for marine arter, fremmer vi innsigelse til planforslaget.

Statsforvalter henviser til helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden. Inngrep og tiltak i bløtbunnsområder og ålegressenger skal unngås i fjorden. Bløtbunnsområder og ålegress er artsrike naturtyper med en svært viktig funksjon i det marine økosystemet. Naturtypene skal sikres i kommunens planlegging.

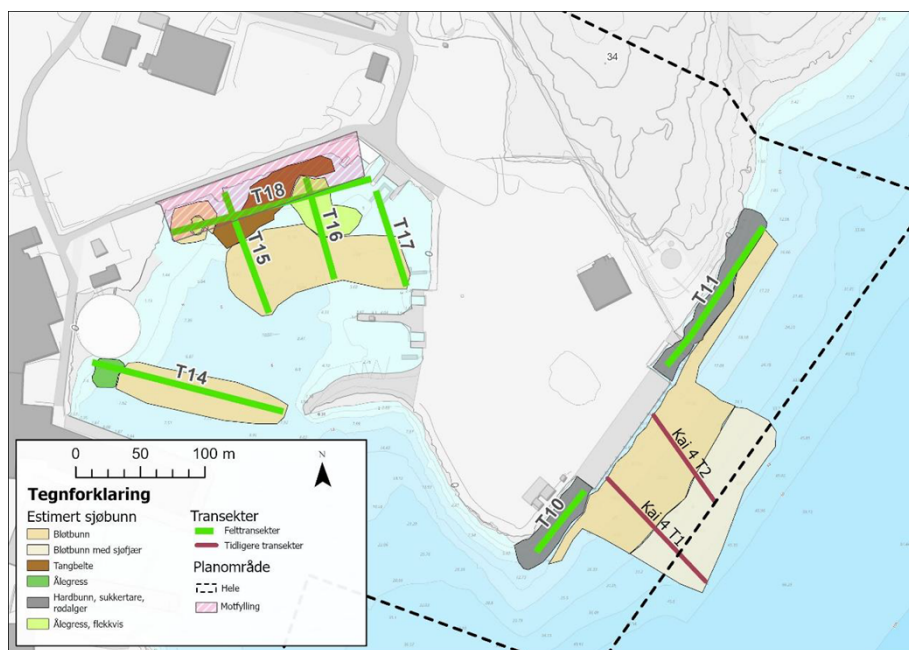
Statsforvalter påpeker at det er gjort en for svak vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 for tiltakene i sjø. Statsforvalteren er ikke enig i at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er godt nok for tiltakene som er planlagt i sjø. For § 9 om føre-var-prinsippet og § 10 om samlet belastning er det kun omtalt naturmangfold på land. Vurdering av §§ 11-12 om kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er for generell i planforslaget. I tillegg er det i vedlegg 32, Konsekvensutredning og virkning av planen, ikke utredet hvilke konsekvenser tiltakene vil få, og hvordan virkningene av planen vil være for naturmangfold i sjø.

Det har blitt gjennomført dialogmøter med statsforvalter i prosessen etter høringen. Det har blitt gjennomført utfyllende kartlegging av sjøbunnen i planområdet etter høringen. Kartlegging med undervannsdrone viste at det var flere forekomster av viktige og svært viktige naturtyper i planområdet som ikke var påvist tidligere. Dette omfatter bløtbunnsområder og ålegressenger.

Undersøkelsene viste at de planlagte tiltakene i sjø ville gi stor negativ konsekvens. For å begrense den negative konsekvensen er mulighet for etablering av ny molo i delområde 3 etter detaljregulering tatt ut av planforslaget. Motfylling for sikring mot områdeskred er tatt ut av planforslaget, det samme gjelder utfylling for byutvikling i delområde 2. Det er gjort flere mindre endringer i planens bestemmelser for å unngå negative konsekvenser for marine naturtyper. Registeret Ålegrassenger er sikret med hensynsoner H560 i plankartet.



Figur 8 Bilder fra kartlegging ved Kai 4 og indre havn. Øverst til venstre: sukkertare og rødalger på bergvegg nord for Kai 4. Øverst til høyre: treflis på bløtbunn nedenfor og rundt Kai 4. Midten venstre: stein fra tidligere fylling på sørsiden av Kai 4. Midten høyre: bløtbunn med høy faunatetthet i indre havn. Nederst venstre: tett ålegraseng ved sedimenteringsbasseng. Nederst til høyre: spredt og glissen forekomst av ålegras ved motfyllingen.



Figur 9 Oversikt over registrert sjøbunn ved og mellom kjørte transekter. Lys beige skravur: sjøfjærbunn. Beige skravur: bløtbunn. Grå skravur: hardbunn med sukkertare og rødalger. Mørk grønn skravur: tett ålegras. Lys grønn skravur: flekkvis ålegras. Brun skravur: tangbelte. Rosa skravur: planlagt utfylling. Grønne striper: ROV-transekter 2023. Røde striper: ROV-transekter 2021. Naturtypene som er avgrenset i kartet strekker seg sannsynligvis over større områder enn det som er vist i kartet.

Asker kommune har etter Statforvalters innsigelse og merknader satt i gang arbeid for å få bedre oversikt over kapasitet og dekningsområdet for renseanlegget på Rulleto. Kapasitet for avløp er sikret gjennom rekkefølgekrav i planforslaget.

Statsforvalter trakk innsigelsen i brev datert 15.02.2024.

ii. Endringer av plankart og begrenset høring

I løpet av prosessen mellom første- og sluttbehandlingen har Silva Green Fuel utviklet sine planer og konsepter for bio-olje produksjon. Ettersom detaljeringsnivået i konseptet økte ble det tydelig at det ikke var tilstrekkelig areal for plassering av nødvendige storulykkekomponenter innenfor bestemmelseområde #3 i planforslaget. 1. september 2022 ble byggeteknisk forskrift §7-3, Sikkerhet mot skred, endret slik at storulykkevirksomheter kan plasseres i områder med skredfare. Dette er nærmere omtalt i NVE sitt merknadsvar som er vedlagt saken.

Hensikten med bestemmelseområde #3 var å sikre at storulykkekomponenter ble plassert på fjell, og ikke på kvikkleire med fare for skred. På bakgrunn av endringen av teknisk forskrift og Silva Green Fuels behov for mer areal ble bestemmelsesområde #3 strøket fra planen. Storulykkekomponenter kan da plasseres fritt innenfor område IND1. Det ble gjennomført en begrenset høring av planforslaget uten bestemmelseområde #3 før sluttbehandlingen.

I den begrensede høringen ble endringen fremlagt for myndigheter med innsigelseskompetanse. Høringen gikk fra 06.10.2023 til 30.10.2023, totalt 3 uker. Det kom 4 merknader til høringen. Merknadsbrev og oppsummering av merknader med kommunedirektørens svar er vedlagt plansaken som egne dokumenter.

Det er lagt til hensynsoner for alle registrerte ålegrassforekomster, bestemmelsen til hensynsonen sikrer at fagkyndig biolog skal konsulteres før det kan gjennomføres tiltak i hensynsonen. Områder for bading i delområde 2 er tatt ut av planen etter innspill fra kystverket og statsforvalter.

c. Oppfølging av politisk behandling

Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt fire tilleggspunkt, (punktene 4-6 under) i tillegg til kommunaldirektørens innstilling (punkt 1.).

2. Før sluttbehandling skal det gjennomføres en ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for utvalgte og fredete naturtyper i planområdet ved Bispen.

Huleikene har blitt undersøkt av en konsulent med naturfaglig kompetanse. Det er vedlagt en rapport fra befaringen. Rapporten inneholder anbefalinger til tiltak for sikring av eikene i planen. I rapporten konkluderes det med at hensynsonene som er lagt i plankartet ivaretar eikene dersom det ikke tillates tiltak eller inngrep innenfor hensynsonen som kan påvirke den kritiske rotsonen.

Etter anbefaling i rapporten har bestemmelse 11.6 Bevaring Naturmiljø, H560_1-2 fått følgende tillegg:

Ved arbeid tett inntil hensynssonen skal det være en arborist eller trefagkyndig person til stede for å påse at inngrep i rotsone gjøres på en hensynsfull måte. Det skal ikke lagres materialer, masser, maskiner eller annet tungt innenfor hensynssonen verken i anleggs- eller driftsfase.

3. Før sluttbehandling skal det fremlegges en detaljert redegjørelse for hvordan stabiliseringstiltak som reduserer risiko for kvikkleireskred kan gjennomføres i henhold til planen.

Norconsult har gjort en nærmere vurdering av hvordan avlastning og motfylling kan gjennomføres. Vurderingen omfatter en beskrivelse av mengden og typen masser som må fjernes (avlastning), og hvor mye som må fylles imot. Det redegjøres for de generelle prinsipper som skal legges til grunn for utførelse av tiltaket. Det fremlegges flere mulige løsninger basert på ulike scenarioer, som gir samme resultat. Vurderingen omfatter også en referanse til et lignende tiltak Norconsult har gjennomført i Kristiansand.

Vurderingen konkluderer med: *Basert på en helhetlig geoteknisk vurdering anses stabiliserende tiltak i form av avlastning og motfylling i sjø å være gjennomførbart, og arealmessig i henhold til bestemmelsesområdet #2.* I supplerende kartlegging av sjøbunnen ble det påvist ålegrass innenfor arealet som er avsatt til motfylling i sjø. Statsforvalter er negativ til alle tiltak i sjø, og spesielt de som direkte påvirker ålegrass. Norconsult gjennomførte en vurdering av alternative sikringstiltak som ikke omfatter motfylling i sjø. Det er mulig å oppnå nødvendig sikkerhet mot skred ved å plassere bygg i tilstrekkelig avstand fra skråningskanten. Dette kan gjennomføres i kombinasjon med avlastning. Grunnforsterkning med pæler er ikke et godt alternativ da dette medfører risiko for sammenrøring av sand og kvikkleire. For å unngå negative konsekvenser for marint naturmiljø tillates det ikke motfylling i sjø som sikringstiltak. Nødvendig sikkerhet mot områdeskred oppnås ved å plassere bebyggelse tilstrekkelig langt vekk fra skråningskanten. Bestemmelsesområde #2 angir sikringssonen, ca. 30m fra skråningskanten.

4. Før forslag til områdeplan legges ut til offentlig ettersyn, skal plankart endres som følger:

Hensynssone H560_2 legges over to hule eiker nord i bestemmelsesområde #3 - storulykke virksomhet. I delområde 1, felt IND1 (minus bestemmelsesområde #3) og IND2 skal plankartet påføres maksimalt regulerte kotehøyder som samsvarer med de høydene som er vist i visualiseringene som fulgte planforslaget ved behandling i utvalget for plan-

og byggesak 22.03.2023, jfr., figur 17 i planbeskrivelsen, der høyder vist i visualiseringen er lagt inn med grå farge.

Plankart ble oppdatert med hensynsoner og kotehøyder for bygg før planen ble lagt ut til høring.

5. Minimum 90% av trevirke eller ferdigprodusert bioolje skal fraktes via skip.

Det er innarbeidet et dokumentasjonskrav for å sikre at vedtakspunkt 5 følges opp. Før det kan gis rammetillatelse for storulykkekomponenter i IND1 skal laste og lossekapasiteten på kai dokumenteres: *5.3.11 Kapasitetsvurdering kai: Ved søknad om rammetillatelse for storulykkekomponenter IND1 skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig laste- og losse kapasitet på kai i planområdet. Dokumentasjonen skal vise at majoriteten av transportbehovet for storulykkevirksomheten kan dekkes over kai.*

6. Avbøtende trafikksikkerhetstiltak gjennom Tofte sentrum skal løpende vurderes i takt med bedriftens produksjon.

Vedtakspunkt 6 er ivaretatt gjennom et nytt dokumentasjonskrav, 5.3.10 Trafikksikkerhetsvurdering: Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i delområde 1 skal ÅDT for tungtransport inn/ut av delområdet dokumenteres. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i ÅDT på søknadstidspunktet og anslå en eventuell økning i tungtransport trafikk som følger av tiltaket. Dersom ÅDT for tungtransport overskrider 40 passeringer (ÅDT) skal det gjøres en vurdering av trafikksikkerheten i Tofte sentrum. Ved ÅDT for tungtransport over 40 skal trafikksikkerheten i Tofte være dokumentert ivaretatt før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak.

Trafikkanalysen som følger planforslaget estimerer at det vil være 40 passeringer (ÅDT) av tungtransport inn/ut (20 inn, 20 ut, i gjennomsnitt for et døgn fordelt på hele året) av porten på industriområdet ved full utbygging. Trafikkanalysen konkluderer med at en ÅDT på 40 vil være forsvarlig med tanke på trafikksikkerheten i Tofte.

Dersom det ved søknad om tiltak i delområdet 1 kommer frem at tiltaket vil føre til at det blir flere enn 40 (ÅDT) passeringer inn/ut av området skal det gjøres en ny vurdering av trafikksikkerheten i Tofte. Trafikksikkerheten i Tofte skal være dokumentert før det kan gis ytterligere tillatelser til tiltak utover de 40 (ÅDT) passeringene som allerede er vurdert i trafikkanalysen.

d. Tilpassinger av planforslaget for biooljeanlegg

Ettersom Statkraft og Silva Green Fuel har fått mer kunnskap om arealbehovet for bio-oljeanlegg har det blitt gjort endringer i planforslaget for å legge til rette for etablering av fremtidsrettet grønn industri på Tofte.

Bestemmelsesområde #3 plassering av storulykkekomponenter, tatt ut av planen. Storulykkekomponenter kan plasseres fritt i IND1. Det stilles strenge krav til dokumentasjon av trygg byggegrunn, spesielt i områder med kvikkleire. Det må dokumenteres at byggegrunnen er trygg før det kan gjennomføres tiltak i området markert med ras og skredfare, H310_1.

Det er gjort en mindre endring av bestemmelsene knyttet til sikringssonen over Toftebekkens kulvert. Endringen gjør det mulig å gjennomføre tiltak som ikke vanskeligjør fremtidig åpning av bekken. Dette omfatter typisk rørgater, tanker og annen infrastruktur som ikke vil kunne gjenbrukes på stedet ved endret bruk av området. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at man i fremtiden ikke må rive bygg som kan transformeres dersom man skal åpne vassdraget gjennom området. Rørgater, tanker og andre installasjoner knyttet til prosessindustri vurderes å ha lite potensial for gjenbruk dersom det ikke skal være industriaktivitet i området i fremtiden.

4. Kommunedirektørens vurdering

Miljø

Planforslaget har to nivåer av miljømessige konsekvenser: Lokale og overordnede. De lokale konsekvensene er knyttet til trafikk, anlegg- og byggevirksomhet, fare for utslipp til luft og sjø, ustabil byggegrunn samt direkte eller indirekte skader på viktige naturtyper. Områdeplanen åpner for en omfattende utvikling av industri og næring i strandsonen. Planens bestemmelser skal motvirke risiko for betydelige negative lokale miljømessige konsekvenser. Områdeplanen må sees i sammenheng med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Loven og forskriften regulerer utslipp og tillatelser knyttet til drift og anlegg. Planens oppgave er å sikre at forutsetningen for å oppfylle lovens krav er til stede. Planens dokumentasjons- og rekkefølgekrav sikrer at utbygger og kommunen har kunnskap om miljømessige utfordringer og at nødvendig teknisk infrastruktur er på plass til rett tid i prosessen.

De overordnede miljømessige konsekvensene av områdeplanen må sees i sammenheng med kommuneplanen, regionale- og nasjonale planer, samt internasjonale forpliktelser og mål. Biodrivstoff er et viktig tilskudd for å kutte klimagassutslipp i en overgangsperiode mot et lavutslippssamfunn i 2050. Bærekraftig produksjon av biodrivstoff vil kunne gi lavere utslipp fra prosesser som baserer seg på fossile energikilder i dag. Dette omfatter i hovedsak utslipp knyttet til transport, som utgjorde 33% av norske klimagassutslipp i 2021, (<https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-transport/>). Omsetningskravet sikrer at en viss andel av alt drivstoff som selges til veitrafikk, luftfart og ikke-veigående maskiner skal være biodrivstoff. Nesten all flytende biodrivstoff som ble brukt i Norge i 2021 er importert, (<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/transport/biodrivstoff/>).

I kommunes handlingsprogram frem mot 2025 fastsettes det at Asker skal ligge i front og vise vei inn i en utslippsfri fremtid gjennom blant annet innovasjon og samarbeid med næringslivet. Formålet med områdeplanen underbygger dette ved å regulere industriarealet slik at det åpnes for ny næring og industri som letter overgangen til et bærekraftig samfunn.

Det ble avdekket alvorlige mangler i naturtype kartleggingen før førstegangsbehandling av planforslaget. Utvalgte naturtyper var ikke registret, og følgelig var ikke konsekvensene for naturtypene vurdert som del av planarbeidet. Det har blitt gjennomført en tilleggsvurdering av naturtypen hule eiker. Eikene er sikret med hensynsone som dekker kritiske rotsonen og det er gitt bestemmelser som ivaretar hensynet til trærne i anlegges- og driftsfasen av industriområdet. Det er innarbeidet egne bestemmelser for sikring av fredet misteltein i planområdet.

Statsforvalter fremmet innsigelse til planen basert på manglende undersøkelser og vurderinger av marine naturtyper og marint miljø. Det har blitt gjennomført supplerende undersøkelser i sjø, og konsekvensvurderingen er revidert. Undersøkelsene i sjø viste at de forslåtte tiltakene i sjø ville gi stor negativ konsekvens. Planforslaget ble endret for å begrense negativ konsekvens for marine naturtyper. Det er lagt omfattende restriksjoner mot fylling i sjø i planen. Det er også lagt inn hensynsoner for å beskytte ålegrass i planområdet. Statsforvalter trakk sin innsigelse den: 15.02.2024

Planen omfatter ikke arealbruksendringer, planområdet er, eller har vært, bebygget tidligere. Det er vurdert som svært gunstig å utvikle eller transformere grå arealer fremfor å bygge ned natur.

Kravene i naturmangfoldloven §§8-12 anses som tilstrekkelig dekket i planforslaget.

Samfunn

Planen sikrer friområder langs fjorden i syd, og legger til rette for utvikling av en ny del av Tofte sentrum. Sentrumsutvidelsen av Tofte skal formes rundt offentlige møteplasser, park og torg som har en direkte kontakt med fjorden. Planen legger til rette for etablering av ulike aktivitets- og kulturtilbud som vil komme unge til gode. De overordnede føringene for utforming av sentrumsutvidelsen bygger på konkrete innspill fra blant annet barn og unge i medvirkningsprosessen. En utvikling og styrking av industri og næringsliv vil også komme ungdom til gode gjennom at det blir flere arbeidsplasser og større muligheter for å starte en arbeidskarriere på Tofte. Flere og bedre møteplasser, et bredere kultur- og aktivitetstilbud og ny næring vil styrke Tofte som et bærekraftig lokalsenter og bidra til at flere kan bosette seg, og bli boende her. Det er viktig for folkehelsen at vi bygger tettsteder der folk kan bo og arbeide hele livet. Varierte og kompakte nabolag med kort vei til venner, familie, butikken og andre tjenester er praktisk, sosialt, bra for folkehelsen og tilhørighet. Industri og næring, medfører en risiko for ulykker, utslipp og andre uønskede hendelser. Gjennom konsekvensutredningen og ROS analyse har man identifisert

risiko og sårbarhet knyttet til planen og kompensert for dette med ulike tiltak slik at planen ikke representerer en fare for liv og helse.

Det legges til rette for etablering av boliger i planen. Dette er avhengig av en detaljregulering. Kapasitet på skoler og barnehager vil bli vurdert i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan.

De gamle industribyggene på Tofte beviser at det er mulig å bygge næring- og industribygg som både er vakre, funksjonelle og tidløse. Det stilles krav om en estetisk vurdering for alle tiltak i planen. Vurderingen skal godkjennes av Asker kommune. Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område. I delområde 1 skal ny industribebyggelse bygge videre på den verneverdige industribebyggelsen. I delområde 2 skal kvaliteter og farger fra dagens bebyggelse i Tofte videreføres og utvikles. Disse bestemmelsene sikrer at utviklingen av planområdet holder en høy estetisk kvalitet som er forankret i Toftes etablerte karakter og særpreg.

Økonomi

Områdeplanen er utarbeidet av kommunen i samarbeid med Statkraft. Et planvedtak vil ikke gi direkte økonomiske kostnader for kommunen.

Det vil være aktuelt å vurdere inngåelse av utbyggingsavtaler for deler av planen. I de delene som er underlagt krav om detaljregulering vil dette skje i forbindelse med regulering etter at områdeplanen er vedtatt.

5. Konklusjon

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og er et prioritert vekstområde for kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel er det vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder i og rundt Tofte. Lokalsenteret Tofte skal opprettholdes og styrkes.

Asker kommune er opptatt av å sikre kortreiste arbeidsplasser, lokalt næringsliv og industri som kan være med å styrke Tofte som tettsted, og redusere behovet for arbeidspendling. Områdeplanen bidrar til dette på en god måte ved å legge til rette for etablering av viktig næring og industri som skal bringe oss videre på veien mot lavutslippssamfunnet.

Etter førstegangsbehandlingen ble det gjort endringer i planens bestemmelser for å sikre at planen ivaretar hensynet til lokalmiljøet på Tofte med tanke på trafikk. Ved nye tiltak må det dokumenteres at antallet tungtransport/langekjøretøy ikke overskrider maks antallet som er definert i trafikkanalysen. Bestemmelsen skal motivere virksomhetene til å ta mest mulig gods på sjøveien og bare det mest nødvendige gjennom portene. Det er også lagt inn dokumentasjonskrav for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på kai i områdeplanen.

Det ble stilt krav om ytterligere utredninger av konsekvenser for eikene ved Bispen. Trærne har blitt undersøkt og det har blitt gitt strenge bestemmelser som sikrer at eikens naturlige livsforløp ikke skal bli forstyrret av tiltak i planen. Det ble også stilt krav om redegjørelse for gjennomførbarheten av sikringstiltak mot områdeskred. Ulike former for sikring mot skred har blitt utredet. Sikringsmetoder som baserer seg på utfylling i sjø tillates ikke i planen av hensyn til miljøtilstanden i Oslofjorden og registret forekomster av ålegrass i planen. Sikkerhet mot skred oppnås ved å bygge tilstrekkelig langt unna skråningskanten ved indre havn.

Det er gjennomført supplerende undersøkelser av naturmiljøet i sjø. Kommunen er forpliktet til å jobbe for å bedre miljøtilstanden i Oslofjorden. Konsekvensvurderingen viste at det var nødvendig å gjøre endringer i planen for å overholde denne forpliktelsen. Endringene omfatter at moloen, motfyllingen og utfyllingen i delområde 2 er tatt ut av planen. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at gjennomføringen av planen må gjøres på en forsvarlig måte som i størst mulig grad unngår negative konsekvenser for marint naturmiljø.

Områdeplanen omfatter flere forhold som hver for seg er håndterbare, men som samlet sett gjør planforslaget komplisert. Planens samfunnsmessige nytteverdi er vurdert som en betydelig motvekt til eventuelle negative konsekvenser. Det er lagt inn omfattende begrensninger for å unngå, og begrense negativ konsekvenser for naturverdier som følge av tiltak i planen. Etableringen av et fremoverlent, og nyskapende industri- og næringsmiljø på Tofte er sterkt ønsket i kommunen. Oslofjorden er syk, kommunen skal gjennom sine planer bidra til at tilstanden i fjorden bedres. Planen for Tofte nord har blitt tilpasset og begrenset for å ta hensyn til marine naturtyper. Områdeplanen vil kunne ha store positive ringvirkninger både lokalt, regionalt og nasjonalt dersom den grønne industrien lykkes med å etablere seg på Tofte.

Områdeplanen for Tofte bygger videre på Asker kommunes vedtatte arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

V1 Plankart_07.02.2024.pdf

V2 Reguleringsbestemmelser_07.02.2024.docx

V3 Planbeskrivelse_Tofte sentrum nord og Tofte industriområde_til sluttbehandling.pdf

V4 Høringsuttalelser til varsel om oppstart (2020).pdf

V5 Sammen drag av høringsuttalelser med forslagsstiller og kommunens kommentarer (2020) 05.07.2022.docx

V6 Høringsuttalelser til varsel om utvidet planområde (2021).pdf

V7 Sammen drag av høringsuttalelser med forslagsstillers og kommunens kommentarer (2021) 05.07.2022.docx

V8 Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf

V9 Trafikkanalyse_Tofte.pdf

V10 UTGÅR tatt inn i V9.txt

V11 VA-rammeplan m vedlegg.pdf

V12 Støyutredning_J05 inkl vedlegg.pdf

V13 Forurenset grunn tiltak og utslipp til sjø_J15_til sluttbehandling.pdf

V14 Notat Utslipp til luft Tofte J06.pdf

V15 Naturmangfold.pdf

V16 Visualisering av nær- og fjernvirkning J05.pdf

V17 Rapport Forenklet ringvirkningsanalyse_J04.pdf

V18 Områdestabilitetsvurdering.pdf

V19 Kulturminneregistrering, 12.04.2021.pdf

V20 NMM arkeologisk rapport 2020256 og 2020327, 23.12.2020.pdf

V21 Energibruk og kapasitet_notat_Statkraft Tofte.pdf

V22 Mulighetsstudie Tofte nord, 26.03.2021.pdf

V23 Notat Vurdering av sjøtrafikk Tofte J06.pdf

V24 Påvirkning på fiskeri Tofte_J03.pdf

V25 Flomvurdering Tofte J08 med vedlegg.pdf

V26 Transport gjennom eksisterende vannledningstunnel_J06.pdf

V27_Vurdering av hensynssoner_Rev J08.pdf

V28 Mulighetsstudie mololøsning i småbåthavn, 14.12.2020.pdf

V29 Landskapsplaner.pdf

V31 Uavhengig kvalitetssikring - Områdestabilitet (NGI).pdf

V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen_J06_til sluttbehandling.pdf

V33 geotekniske vurderinger stabilitetstiltak.pdf"

V34 Tilleggsutredning hule eiker - Tofte_reivdert med ny konsekvens_godkjent.pdf

V35 Konsekvensutredning marint naturmangfold.pdf

V35 Marint naturmangfold Vedlegg A.pdf

V37 Tegningshefte vei 07072023.pdf

V38 Forespør sel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V39 Saksfremlegg - 1. gangabehandling formannskapet.pdf

V40 Saksprotokoll - 1. gangsbehandling formannskapet.pdf

V41 Saksprotokoll - 1. gangsbehandling utvalg for plan og bygg.pdf

V42 Merknader høring og offentlig ettersyn.pdf

V43 Begrenset høring merknader.pdf

V44 Områdeplan Tofte - Merknadsbehandling offentlig ettersyn.docx

V45 Områdeplan Tofte - endringslogg 2. gangsbehandling.docx

V46 Andre forespør sel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V47 Melding fra Statsforvalter - trekker innsigelsen.pdf



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Formannskapet
- 3 Kommunestyret

Møtedato

- 13.03.2024
- 02.04.2024
- 09.04.2024

Saksnr.

11/24

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 11/24

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Områderegulering for Tofte sentrum nord – Tofte industriområde kart datert 07.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 07.02.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
22/02058-7

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
13.03.2024
09.04.2024

Reguleringsplan for boliger på Bispen, gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

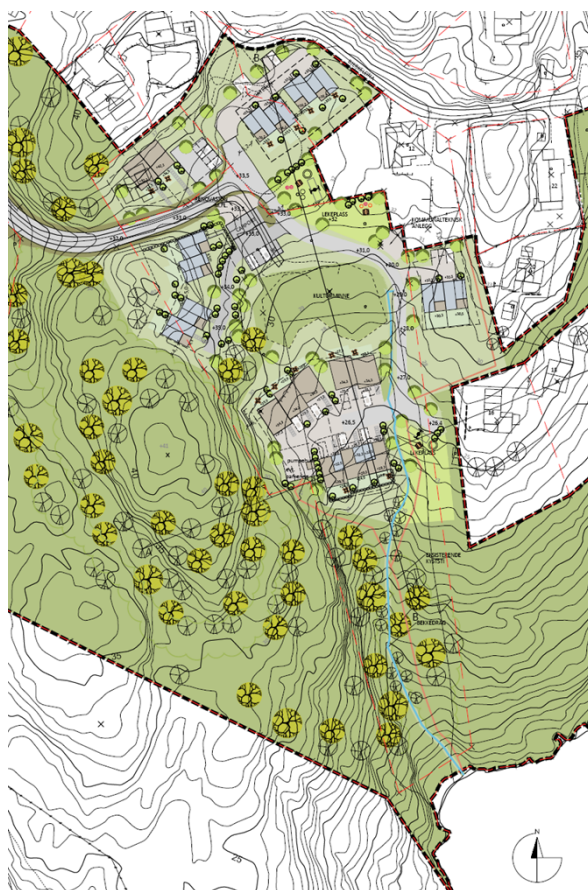
Planforslaget for boliger Bispen legges frem for sluttbehandling etter å ha vært på høring og offentlig ettersyn. Planområdet ligger på Bispen, øst for Statkrafttomta på Tofte. Illustrasjonsplanen viser at planen kan bebygges med 20 boenheter dersom man velger å bygge rekkehus. Planforslaget viser et hyggelig nabolag som ligger tett på sjøen, men utenfor strandsonen. Bebyggelsens synlighet fra sjøen og privatisering av strandsonen har vært sentrale tema i både planarbeidet, tidligere behandling og i høringen. Det har blitt utarbeidet visualiseringer som viser bebyggelsens omfang fra sjøen. Det følger også en 3D-modell av foreslått bebyggelse, denne kan sees her <https://asker.maps.arcgis.com/apps/istant/3dviewer/index.html?appid=bca1bec174484036b255049a12759c3b>. Det står i planens bestemmelser at byggenes arkitektur og uttrykk skal tilpasses området og dempe synligheten fra sjøen.

Det er flere utvalgte og sårbare naturtyper i planområdet. Hule eiker, lågurtedellauvskog og lågurteikeskog er sikret med egne bestemmelser og hensynsoner. Planen åpner for nedbygging av et mindre område skog lengst i syd. Mesteparten av planområdet har tidligere vært bebygd.

småhusbebyggelse i nord og industriområdet i vest. Adkomst til planområdet er via Bispeveien. Det legges til rette for konsentrert småhusbebyggelse, ca. 20 enheter. Planen fremmes av Statkraft. Statkraft eier alle eiendommer i planen med unntak av eiendommen 336/610, Asplundveien 1. Området har ikke blitt detaljregulert før. Det har stått flere hus i de sentrale delene av planområdet tidligere. Det er registrert flere verdifulle naturtyper og automatisk fredete kulturminner i planområdet. Kyststien går gjennom planområdet i dag. Planarbeidet ble påbegynt i Hurum kommune i 2018. Planområdet ligger ikke i et prioritert vekstområde, men er regulert til fremtidig boligbebyggelse med eget feltnavn (TO2) i kommuneplanen. Byggegrensen i planen er lagt 100m fra sjøen.

Ved varsel om oppstart av planarbeid i november 2018 kom det 10 merknader. Flere naboer bemerket at de var negative til planene på dette tidspunktet. Lokale vann og strømleverandører bemerket at det er lav kapasitet på infrastrukturen i området og at dette bør utbedret før det kan bygges i planområdet.

Se forslagstillers planbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse av planforslaget.



Figur 2 Utsnitt av illustrasjonsplan

2.1 Tidligere behandling

Planforslaget har vært til behandling i Utvalget for plan og bygg 16.02.2022. Planen ble sendt i retur for ytterligere bearbeiding. Utvalget voterte punktvis, et av 11 punkter ble enstemmig vedtatt. Punktene omfattet forbedring av planforslaget før ny behandling. Forbedringene var i korte trekk: Byggegrenser, massebalanse, krav om elbil lader, kvalitet på utearealer, forbud mot tiltak i strandsonen, krav om illustrasjonsplan, krav om miljøplan, studier av fjernvirkninger fra sjø og en vurdering av hvordan planen kan ivareta hensynet til 100-metersbelte på en bedre måte.

Se saksprotokoll for utvalgsmøte 16.02.2022, sak 0016/22 for detaljene i vedtaket.

<https://asker.digdem.no/file/clajnt9kh03h3170t6k5kcil3>

Planforslaget ble endret etter vedtaket fra utvalget og lagt frem for ny førstegangsbehandling i utvalgsmøte den 30.11.2022. Utvalget fattet vedtak i saken, vedtaket var ikke enstemmig. Det ble fremmet forslag om tilleggspunkter til kommunedirektørens innstilling. Et av tre kulepunkter ble vedtatt, fem representanter stemte mot forslaget. Vedtakspunktet var et krav om at det skal utarbeides bindene skisser før andregangsbehandlingen.

Se saksprotokoll fra for utvalgsmøte 30.11.2022 sak 0108/22 for detaljer i vedtaket:

<https://asker.digdem.no/file/clb57hym25f3n0q22bcew8lzd>

Formannskapet behandlet planforslaget i møte 06.12.2022. Innstillingen fra utvalget ble vedtatt mot to stemmer.

Se saksprotokoll fra formannskapsmøte 06.12.2022 sak 247/22 for detaljer i vedtaket:

<https://asker.digdem.no/file/clbez0z8b8rna0q229xc31df0>

3. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble annonsert i Røyken og Hurum avis i 2018. Naboer og andre berørte parter ble varslet med brev fra forslagstiller datert 26.11.2018. Dette ble også publisert på Hurum kommunes websider. Det kom ti merknader til varsel om oppstart. Flere naboer gikk sammen om å sende felles merknadsbrev.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 15.12.2022. Fristen for å gi innspill ble satt til 31.01.2023, 6 uker og 5 dager.

På grunn av en feil i kommunens adresselister mottok ikke alle naboer høringsdokumentene. Kommunen ble gjort oppmerksom på dette den 25.01.2023. Feilen ble rettet og de utelatte naboene ble oversendt dokumentene. Ny svarfrist ble satt til 09.03.2023.

Planforslaget lå tilgjengelig på kommunens nettsider i hele høringsperioden.

3.2 Innkomne merknader/innsigelser

Etter varsel om oppstart av planarbeid kom det totalt ti merknader. To av merknadene kom fra privatpersoner. Flere naboer gikk sammen om å sende en felles merknad til planen. I merknaden uttrykte naboene at de er negative til planforslaget og kritiske til at det skal utvikles tett på sjøen. Naboene ønsker å beholde dagens stier og adkomstløsninger, samt eksisterende løsninger for vann og avløp. Øvrige myndigheter kom med merknader av generell art.

Etter førstegangsbehandling kom det totalt 11 svar til høring og offentlig ettersyn. Tre fra øvrige myndigheter, åtte fra organisasjoner og privatpersoner. Det kom en innsigelse til planen.

Naturvernforbundet i Røyken og Hurum (NiHR) fremholdt i sin merknad at planforslaget ikke tok tilstrekkelig hensyn til natur og miljøinteresser i planområdet. NiHR er spesielt kritiske til det sydligste feltet, BK4. Flere naboer mener at utnyttelsesgraden i planen er for høy og de er kritiske til at det planlegges nye boliger tett mot strandsonen, utenfor prioritert vekstområde. Naboene er også kritiske til medvirkningsprosessen og mener at det ikke har vært tilstrekkelig dialog i planprosessen. Naboene kommer med innspill om plassering av stier for adkomst i plankartet.

Statsforvalter ga innspill om at de utvalgte naturtypene i planen må sikres med egne hensynsoner og bestemmelser. Statsforvalter er også kritisk til ROS analysen, da spesifikt med tanke på fare for skade på natur og miljø, flom, kvikkleire og fare forbundet med industriområdet vest for planen.

Viken fylkeskommunen fremmet en innsigelse mot planen. Viken påpekte at planområdet var utvidet mot vest utover det som ble varslet i 2018. Følgelig hadde det ikke blitt gjennomført tilstrekkelige arkeologiske undersøkelser av planområdet. I innsigelsen ble det stilt vilkår om at arealet som ikke ble undersøkt av fylkets arkeologer ved oppstart blir undersøkt før planen kan vedtas. Viken hadde også

merknader knyttet til naturfare, sikring av kyststien og bestemmelser for å styre estetikken i planen slik at det tas hensyn til eksisterende bygningsmiljø.

Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser av det utvidete planområdet i løpet av sommeren 2023. Det ble ikke gjort nye funn i området. Viken trakk innsigelsen til planen i brev datert 17.10.2023. I brevet stilte Viken vilkår om at det automatisk fredete kulturminne i planområdet båndlegges i henhold til kulturminneloven.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, (DSB), gjorde oppmerksom på at det planlegges storulykkevirksomhet rett vest for planområdet. DSB er positive til at det reguleres et betydelig område natur mellom industriområdet og ny boligbebyggelse.

Merknadene fra høring og offentlig ettersyn, samt merknadsbehandlingen er vedlagt saksfremlegget.

3.3 Oppfølging politisk behandling

Ved førstegangsbehandling ble det bestemt at forslagstiller skal utarbeide bindene skisser av bebyggelsen i planen.

Forslagstiller har utarbeidet visualiseringer/skisser som viser et eksempel på hvor mye som kan bygges i planområdet i henhold til planens kart og bestemmelser. Bygningsvolumene i skissene er plassert i henhold til byggegrenser i plankartet og utformet etter bestemmelsene om høyder i planforslaget. For at visualiseringene skal være etterprøvbare er geografisk posisjon og informasjon om kameraets brennvidde inkludert i materialet. Byggene i skissen er kun vist som volumer, uten detaljering eller materialitet. Detaljering og materialitet er ikke vurdert som hensiktsmessig å fastsette gjennom visualiseringer. Det følger av bestemmelsene at boligene skal utføres med en detaljering og materialitet som både fremstår dempet fra sjøen og er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet. Visualiseringene vil kunne benyttes som referanse for bebyggelsen størrelse og omfang når byggesaker for planområdet skal behandles.

Forslagstiller har etter beste evne forsøkt å etterkomme det politiske vedtaket.

I tillegg til visualiseringen har forslagstiller sendt inn en digital 3D modell (.IFC) som viser terreng inngrep og bygningsvolum tilsvarende det som er vist i visualiseringene. Kommunens geodata avdeling har satt opp en 3D-scene med modellen slik at denne kan studeres fra flere vinkler.

3D scenen kan sees på denne linken:

<https://asker.maps.arcgis.com/apps/instant/3dviewer/index.html?appid=bca1bec174484036b255049a12759c3b>



Figur 3 Planområdet sett fra fjorden uten bebyggelse



Figur 4 Planområdet sett fra fjorden med volumer som viser tillatt høyde og plassering

3.4 Endringer i plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse med utredninger

Det har blitt gjort en rekke endringer i planens kart og bestemmelser for å følge opp merknader og innspill. Vern og hensyn til verdifulle og utvalgte naturtyper i planområdet er styrket i bestemmelsene. Bestemmelsene knyttet til det automatisk

fredete kulturminne sentralt i planen er oppdatert i henhold til Vikens innspill. Bestemmelse for Estetikk er endret for å sikre at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet og samtidig at synligheten fra sjøen minimeres.

Kyststien er sikret i både kart og bestemmelser. Kyststien følger eksisterende trase. Stier for adkomst til eksisterende hytter er endret i henhold til innspill fra naboene.

En utfyllende endringslogg med alle endringer i planens kart og bestemmelser fra førstegangsbehandlingen er vedlagt saken.

ROS analysen er revidert for å imøtekomme innspill fra Statsforvalter.

4. Kommunedirektørens vurdering

Bebyggelsens synlighet i landskapet var et sentralt tema ved førstegangsbehandlingen. Det kom en rekke innspill til dette i høringen. Forslagstiller har utarbeidet etterprøvbare visualiseringer som viser hvordan bebyggelsen kan se ut fra sjøsiden. Bestemmelsene for estetikk har blitt revidert for å sikre at ny bebyggelse får en utførelse, farge og materialbruk som bidrar til å dempe synligheten fra sjøen. Boligene skal ha en arkitektur som er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet på stedet. Dette vurderes som positivt og en betydelig forbedring fra bestemmelsene som ble fremmet ved førstegangsbehandling.

Det er planfagelig utfordrende å vedta bindene skisser. Planens kart og bestemmelser angir rammene for planen, det er nødvendig med noe fleksibilitet for å kunne bygge på en effektiv og hensiktsmessig måte. Ved detaljregulering er det ikke gjennomført oppmåling av terrenget eller detaljprosjektering av bygg på et tilstrekkelig nivå til å «låse» prosjektet. Det kan gå lang tid mellom regulering og utbygging, på denne tiden kan det skje endringer i markedet, eller komme ny teknologi. Flexibiliteten ivaretar ikke bare utbyggers økonomiske interesser, men gir også mulighet for tilpasninger som imøtekomme andre hensyn som ikke er åpenbare på tidspunktet planen blir vedtatt, men som blir synlige i prosjektet ved detaljprosjektering. Plan og bygningslovens §12-7 fastsetter: *I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynsoner.* Det må vurderes i den konkrete planen hva som er nødvendig for å ivareta planens hensikt og formål. Loven virker begge veier, kommunen skal ikke kreve en detaljering av planer utover det som kan anses som nødvendig for å ivareta formålet.

Visualiseringene som er vedlagt planen viser bygningsvolumer som er plassert i henhold til plankartet og utformet i henhold til bestemmelse. Bebyggelsen vil ikke kunne bli høyere, og bebyggelsen som er vist utfyller i stor grad byggegrensene og utnyttelsesgraden. I henhold til bestemmelsene vil takform kunne variere sammenlignet med visualiseringene. Kommunedirektøren mener at planes kart og

bestemmelser gir tilstrekkelige føringer til å styre bebyggelsen, visualiseringene gir et sannferdig inntrykk av planens potensial, omfang og intensjon. Bebyggelsen ligger stort sett lavt i terrenget, Ved å bevare eksisterende vegetasjon dempes synligheten fra sjøsiden. Kommunedirektøren anbefaler at planens kart og bestemmelser skal utgjøre de juridiske føringene for området, visualiseringene legges ved planen som del av planbeskrivelsen og er bindene i kraft av å vise en mulig situasjon ved full utbygging i henhold til planens kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren har bedt forslagstiller om å vurdere muligheten for å ta ut bebyggelsen lengst syd i planen etter at det har kommet mange forslag om dette i høringsperioden. Argumentene mot bebyggelsen i det sydligste felte er:

- Bebyggelsen utløser behov for en del terrengbearbeiding. Denne delen av området ligger lavt og det må fylles på med masser for å få til en god geometri på veien. Det må også fylles på nedsiden av veien for å få en naturlig overgang til dagens terreng ned mot fjorden.
- Bebyggelsen virker privatiserende tett på strandlinjen, og er synlige fra fjorden.
- Feltet BK4 rammer inn steinalderboplassen og ødelegger lesingen av kulturminnets plassering i landskapet.
- For å få til vei frem til byggene må flomveien som går i tørrbekken endres.

Argumenter for å beholde bebyggelsen i BK4 er:

- Deler av området har vært tidligere bebygget, den nye bebyggelsen gir høyere tetthet og bedre utnyttelse av et allerede berørt areal. Dette medfører mindre utbyggingspress på andre mer sårbare arealer.
- 3D modell og bindene skisser viser at bebyggelsen lengst i syd ikke er spesielt fremtredende i landskapet. Flere av dagens hytter ligger langt mer synlig. Ved å bevare vegetasjonen i søkket begrenses synligheten i landskapet.
- Bebyggelsen ligger 100m fra sjøen, det er innarbeidet bestemmelser som skal motvirke privatisering og sikre allmenhetens tilgang.

Forslagstiller har fremholdt at det er essensielt for prosjektets økonomi at det ikke kuttes ytterligere i utbyggingspotensialet i planen. Forslagstiller viser til at det tidligere var foreslått flere boenheter langt nærmere sjøen. Bebyggelsen er søkt lagt så lavt som mulig i terrenget og terrengforskjellen skal tas opp i bygg der det er mulig. Kommunedirektøren ser at det er gode argumenter både for og imot bebyggelsen i BK4.

Miljø

I arbeidet med planen etter førstegangsbehandling har vern og skjøtsel av viktige naturverdier stått sentralt. Rett før førstegangsbehandling ble kommunen

oppmerksom på at det var flere utvalgte og verdifulle naturtyper i planområdet som ikke var registret. Naturtypene har fått egne hensynsoner og bestemmelser for å sikre den verdifulle naturen mot skadelige inngrep. Planområdet har tidligere vært bebygd og det er spor av bebyggelse og hageanlegg i området i dag. Det vurderes som positivt å fortette i et område som har vært bebygget og samtidig sikre naturverdier med regulering.

Planprosessen har avdekket automatisk fredete kulturminner, med spor fra steinalderen. Kommunen, forslagstiller og kulturminnemyndighetene har samarbeidet for å finne en løsning som sikrer at kulturminne i planen blir tilstrekkelig ivaretatt. Det er utfordrende å kombinere vern og tett boligbebyggelse. Planen legger opp til at det automatisk fredete kulturminnet frigis etter utgraving. Utgravingen skal da gjennomføres før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak som berører arealet det kulturminnet ligger. Etter utgraving vil arealet fungere som en park. Kulturminnemyndighetene har vurdert dette som en akseptabel løsning.

Planen ligger opp mot 100-metersbeltet. I Kommuneplanen for Hurum var byggegrensen regulert 30 meter fra sjøen. I gjeldene kommuneplan er denne flyttet 100 meter fra sjøen. Planforslaget har blitt tilpasset dette ved å regulere byggegrense som ligger 100 meter unna strandlinjen. Deler av boligformålet i BK4 ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Det tillates ikke inngrep/tiltak utenfor byggegrensene i planen. Kyststien skiltes gjennom planområdet. Det er en fare at bebyggelsen i BK4 kan virke privatiserende mot strandsonen. Dette må man være bevisst i behandlingen av byggesaken. Kommunedirektøren vurderer det som at hensynet til strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Tofte har mange soltimer gjennom året. Planens bestemmelser omtaler særskilt at det skal tilrettelegges for energieffektive løsninger, og at det er tillatt med solceller på vegger og tak. Dette vurderes som svært positivt med tanke på utslipp og energisikkerhet, men det er en utfordring å kombinere solceller med et tradisjonelt arkitektonisk uttrykk. Dette må følges nøye opp i byggesaken slik at det oppnås en balanse mellom bruk av solceller, synlighet i landskapet og tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet.

Planen omfatter en arealbruksendring på ca. 2,5 dekar skog. Skogen bygges ned og det frigjøres klimagasser som er lagret i jord og plantevirke. Hadde skogen stått ville den tatt opp klimagasser. Miljødirektoratets kalkulator for arealbruksendringer viser at endringen fra skog til bebygd areal gir et netto utslipp på 90 tonn CO2 ekvivalenter over 20år. Det totale utslippet for Asker kommune i 2022 er beregnet til 212 196,5 tonn CO2 ekvivalenter.

Det er gjennomført registreringer av naturmangfoldet i planområdet. Det er innarbeidet bestemmelser og hensynsoner som sikrer naturverdier. Naturmangfoldloven §§8-12 er ivaretatt i planen.

Samfunn

Planforslaget er vurdert å gi få negative konsekvenser for barn og unge. Det er ikke kjent at barn og unge har interesser i planområdet i dag. Boligene som ligger i planen vil egne seg for barnefamilier, og det skal bygges flere lekeplasser i planområdet. Lekeplassene vil komme alle barna i området til gode.

Parkeringsplassen ved Bispeveien vil kunne benyttes av allmenheten som utfartsparkering. Her skal det også opparbeides sykkelparkering. Dette vil gi bedre tilgang til strandsonen øst for Statkraft tomta. Planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det skal ikke gjøres tilpassinger i terrenget mot strandsonen, men personer med nedsatt bevegelighet vil kunne ta seg nærmere fjorden enn tidligere når planen er realisert.

Planens bestemmelser sikrer at bebyggelsen skal tilpasses terrenget og det eksisterende bygningsmiljøet. Utbyggingen vurderes som en god avslutning på boligområdet mot industriområdet. Det bygges i et område som tidligere har vært bebyggt og det reguleres en betydelig grønn buffer mot industrien.

Økonomi

Kyststien går gjennom planområdet. Bestemmelsene til planen sier at kommunen skal skilte kyststien. Utover kostnaden til skilt omfatter ikke planforslaget direkte kostnader for kommunen. Det er ikke lagt opp til utbyggingsavtaler i planforslaget.

5. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Det tilrettelegges for effektiv og god boligbygging i et attraktivt område. Bebyggelsen i planområdet ligger tett opp mot strandsonen, men offentlighetens tilgang er sikret. Boliger tett opp mot strandsonen vil kunne ha en privatiserende effekt. Det er tatt grep i planen for å minimere graden av privatisering, dette følges opp i byggesaken.

Planforslaget ligger i et område med mye sårbar natur. Utvalgte naturtyper er sikra i planen, men et mindre område med lauvskog bygges ned. Planområdet ligger mellom boliger, hytter og et industriområde. Størstedelen av planområdet har tidligere vært bebygget, og det vurderes som positivt at det fortettes her, fremfor å bygge andre steder med mer urørt natur.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- V1 06285025_Plankart_25_01_2024_
- V2 Reguleringsbestemmelser 08012024
- V3 Forslagstillers planbeskrivelse 18122023
- V4 Merknadsbehandling offentlig ettersyn 08012024
- V5 Merknader høring og offentlig ettersyn
- V6 Illustrasjonssplan 21042023
- V7 VA-rammeplan med vedlegg 02102023
- V8 Miljøprogram 02102023
- V9 Naturmiljøvurdering 2801202
- V10 ROS-analyse 29112023
- V11 Bindende skisser 01092023
- V12 Veitegninger 09042021
- V13 Arkeologisk rapport 24032020
- V14 Viken svar på oversendelse av arkeologisk rapport 03042020
- V15 Viken - Trekker innsigelse
- V16 Endringslogg 2. gangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
22/02058

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
13.03.2024	12/24
09.04.2024	

Reguleringsplan for boliger på Bispen , gbnr. 336/773 mfl. - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 12/24

Behandling

Utvalget hadde en digital befaring av eiendommen 11.03.2024.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende forslag:

Felt BK4 tas ut av reguleringsplanen.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt. (V, MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, og V)

Vedtak

1. Detaljregulering for boliger på Bispen – Tofte, plankart datert 25.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.01.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
23/18013-2

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024
13.03.2024

353/13 Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - Detaljregulering - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag

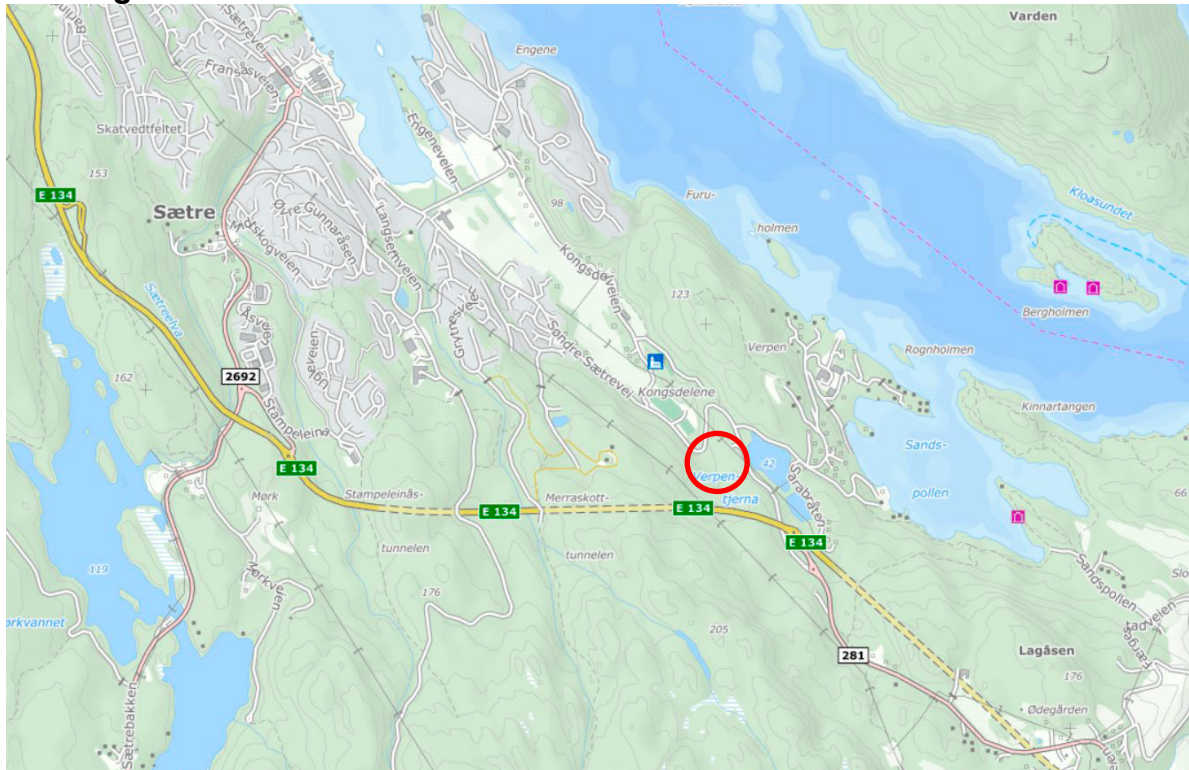
Planforslaget gjelder etablering av et nytt næringsområde på Verpen sør for Sætre nær en av avkjøringene fra E134. Planen legger opp til å planere ut store deler av arealet for å legge til rette for en base for entreprenørvirksomhet på stedet. Det legges opp til store fleksible arealer og for to industri- og lagerhaller. Området er på ca.44.000 m2 og skal benyttes til næringsformål.

Det å begrense fjernvirkningen i et verdifullt kulturlandskap har vært en viktig del av planarbeidet. Bebyggelsen er plassert slik at den vil være minst mulig synlig fra områdene rundt hvor høyde på bygg samt vegetasjonsskjermer og en ny voll sikrer dette. Planen omfatter et område med viktige naturtyper, nyere tids kulturminner og friluftslivs interesser. Hensynet til disse verdiene med avbøtende tiltak har vært førende i utarbeidelsen av planen. Kulturminnene derimot vil ikke kunne bevares ved gjennomføring av planforslaget, så disse forutsettes frigitt av kulturmyndighetene.

Planforslaget på Verpen har blitt justert og bearbeidet for å minimere negative konsekvenser for landskap, natur, kultur og friluftsliv. Planen legger til rette for en forutsigbar driftssituasjon innenfor gjeldende arealformål. Kommunedirektøren anser

planen som faglig utarbeidet og i tråd med overordnede planer. Planforslaget anbefales vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken



Figur 1. Planområdet markert i rødt syd for Sætre

Feste Sør AS har på vegne av Hegna transport AS utviklet et reguleringsforslag for Verpen næringsområde sør for Sætre. Formålet med planen er å utvikle området som base for firmaets virksomhet.

Tiltaket har strategisk plassert i nærheten av den planlagte nye E134, og Hegna transport ser for seg å tilby entreprenørtjenester knyttet til de planlagte arbeidene som er planlagt å starte i 2025.

Med hovedbasen i Østre Strandvei 70 på Tofte og betydelig vekst de siste årene, har firmaet behov for utvidede arealer. Spredningen av virksomheten i Hurum gjør næringsarealet på Verpen sentralt, med enkel tilgang til hovedveinettet. Den gunstige beliggenheten gjør det mulig å etablere et drifts- og lagerområde nær de store inngrepene langs veiltaket på E134. Planen tar sikte på å balansere næringsutvikling med hensyn til miljø, samfunn og landskap. Friluftsinnteresser og naturverdier er også prioritert.

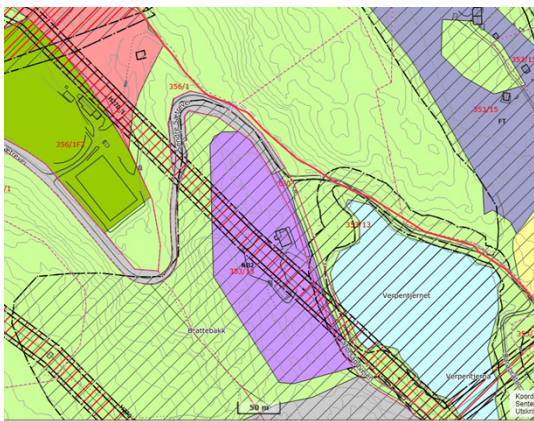
Det er imidlertid viktig å merke seg at gjennomføringen av planen vil føre til tap av kulturverdier av betydelig verdi, noe som anses som en negativ konsekvens. Planen er avhengig av at kulturmyndighetene gir dispensasjon fra kulturminneloven.

Saken er ikke tidligere behandlet.

2.1 Planstatus og juridiske rammebetingelser

I kommuneplanens arealdel for Asker kommune er området avsatt til:

- Framtidig næringsbebyggelse
- LNF
- Hensynssone bevaring kulturmiljø
- Faresone høyspentledning

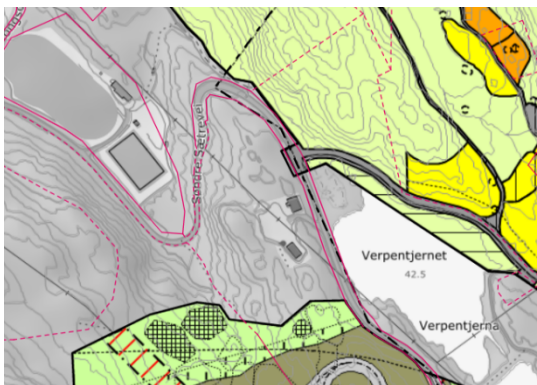


Figur 2 kommuneplan for Asker

Forslaget er i tråd med Asker kommunes arealdel, med unntak av hensynssonen for bevaring av kulturmiljø. Planen er avhengig av å få dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

På grunn av terrengtilpasningen har formålet næringsbebyggelse blitt noe utvidet i sørvest og noe innskrenket i nordøst. I arealdelen er det avsatt ca. 27 000 m² til næringsbebyggelse, men dette reduseres i planforslaget til ca. 24 000 m².

Det meste av området er uregulert, men en del av Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2, planID 06282142 fra 2015, blir berørt i den sørlige delen. Dette området er satt av til LNF-områder (landbruk, natur og friluftsliv) og inkluderer hensynssoner for kulturmiljø. Øst for planområdet påvirkes også en liten del av Verpen-planen, planID 06282190 fra 1988.



Figur 3 gjeldene reguleringsplaner

Feste Sør AS har vært i dialog med Statens vegvesen om planavgrensningen. Statens vegvesen har akseptert at planforslaget kan gå noe inn på deres plan, men ikke lengre enn til formåls grensen mellom annet veiformål (o_AVG1) og skogbruk (SKOG1). Dette forutsetter at planforslaget opprettholder bestemmelsesområdet for midlertidig anleggs og riggområde som eventuelt kommer innenfor planen.

3. Saksopplysninger

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en bærekraftig og effektiv utvikling av et område som er strategisk plassert i nærheten av E134. Planen har som mål å skape et funksjonelt og tilgjengelig næringsområde som kan huse virksomheten til Hegna transport AS. Dette inkluderer å tilrettelegge for en hensiktsmessig plassering av driftsområder og lagerfasiliteter, samt å ivareta miljøhensyn, landskapskvaliteter med hensyn til lokale og regionale utviklingsmål.

3.1 Beskrivelse av planområdet

Reguleringsområdet, som befinner seg sør for Sætre nær en av E134-avkjøringene, dekker et areal på omtrent 44 000 m². Dagens karakter av området består av skog og et variert og kupert landskap. Vegetasjonen er hovedsakelig dominert av bartrær, med noen innslag av løvtrær, inkludert fire eldre eiketrær som blir hensyntatt i planen. Området er avgrenset av den kommunale veien Søndre Sætrevei i nord, øst og vest, mens det i sør grenser til skog og E134 like ved.

En del av planområdet har blitt planert og dekket med grus, og inneholder i dag en industrihall. Ved avkjøringen i øst finner vi et bygg som planlegges å bevares i de kommende årene, men som kan bli revet i fremtiden.



Figur 4: flyfoto av planområdet med omtrentlig avgrensning markert med rødt

3.2 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tar sikte på å utvikle et næringsareal som skal fungere som base for tiltakshavers entreprenørvirksomhet. Det legger til rette for planering av store deler av området til en betydelig flate, inkludert to industri- og lagerhaller med en samlet grunnflate på opptil 3500 m². Byggene vil ha en høyde på mellom 6 og 8 meter og vil bli plassert på en måte som minimaliserer synligheten fra idrettsplassen/Kongsdelene og andre omkringliggende områder.

Området skal også inkludere plass til manøvrering, parkering av store kjøretøy, anleggsmaskiner og lagringsplass. Driftsområdet er tiltenkt regulert for næringsbebyggelse.



Figur 5- planforslag

For å bevare naturen i området og gi visuell skjerming, er det satt av et område til vegetasjonsskjerm rundt driftsområdet. Kommunedirektøren mener at landskapseffekten av næringsområdet blir dempet i de overordnede strukturene. Synligheten av flatene og de grønne romavgrensningene i åsene rundt vil ikke påvirkes betydelig. Likevel vil planforslaget føre til betydelige lokale endringer, inkludert fjerning av småkoller og terreng og erstattet av en stor driftsflate. For å bevare naturtypene i området, er det satt klare bestemmelser for vegetasjonsskjerm, en ny kolle og bevaring av eksisterende vegetasjon. Innenfor disse sonene er ingen inngrep tillatt, med muligheten for felling av trær bare i tilfelle de utgjør en risiko for veien. Trær som felles, skal fortrinnsvis bli liggende i naturen, spesielt i hensynssonen. En bekk vest for planområdet, som renner mot kunstgressbanen og videre til Kongsdelenebekken, blir ivaretatt med en buffersone av vegetasjon. Bestemmelser i reguleringsplanen sikrer en miljøoppfølgingsplan, inkludert prøvetaking og overvåking av vannkvaliteten i bekken. Dette bidrar til å minimere påvirkningen på vannmiljøet.

Det foreslås en planert flate med helning mot nord, med høyder fra ca. +45,0 moh. i sør til +42,0 moh. i nord. Dette innebærer sprenging i sør, fylling/mur i nord og vest, og senking av terrenget øst for området. For å skape en stor driftsflate vil flere småkoller og terreng i området bli fjernet, erstattet av en stor flate. Dette vil inkludere en fjellskjæring i sør, og en ny kolle i nord med trær.

Anleggsperioden for området er anslått til maksimalt 6 måneder. Adkomst til planområdet vil være fra Storsandveien, med ombygging og dimensjonering av

eksisterende avkjørsel. Det er også regulert inn areal for en fremtidig GS-veg, som må være ferdig før næringsarealet kan tas i bruk.

Støy, støv, og forurensning er grundig behandlet i planen. Første utkast av planen som involverte knusing av overskuddsmasser ble fjernet for å unngå negative konsekvenser for støy og miljø. Støyutredningen dokumenterer at planlagt virksomhet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støy. Selv om det er en marginal økning i støybelastningen på uteområder og friluftsområder, forventes ingen overskridelse av grenseverdiene

Planen forutsetter at de fredede kulturminnene i området blir frigitt av kulturminnemyndighetene etter en arkeologisk registrering fra Akershus fylkeskommune. Området har en rik steinalderhistorie, men realiseringen av planen blir ikke mulig samtidig som kulturminnene blir ivaretatt på stedet. Det henvises til forslagstillers planbeskrivelse for ytterligere detaljer om planforslaget.

3.3 Medvirkning, merknader og varsel om planoppstart

Varsel om oppstart planarbeidet ble kunngjort 12.04.2022 i Røyken og Hurum avis. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 04.04.2022. Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune er varslet ved brev/ epost av 04.04.2022. Det ble også kunngjort varsel om oppstart på Asker kommunes hjemmeside. Det er kommet inn 9 uttalelser til planforslaget, både fra myndigheter, foreninger og berørte naboer. Uttalelsene går i hovedsak ut på

- Naturmangfold
- Fremmede arter
- Støy
- Friluftsliv
- Prosess
- Masseforvaltning
- Kulturminner
- Trafikksikkerhet
- Overlapp av tilstøtende planer

Forslagstiller har oppsummert uttalelsene og kommentert disse. oppsummeringen kan leses i planbeskrivelsen til forslagstiller som ligger vedlagt. Det planlegges ytterligere medvirkning i høringsperioden etter 1.gangsbehandling, spesielt med barn og unge.

4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er gjennomført på en faglig solid måte, med grundig utredning. Sentralt i planforslaget er fjernvirkning, avveiningen mellom natur, friluftsliv, kulturminner, landskap, og hensynet til naboskap, mot behovet for næringsformål.

Samfunn

Næringsutviklingen i området foreslås som en positiv styrking av lokal verdiskapning og effektivisering av virksomheten, med hensiktsmessig avveining av ulike hensyn for bærekraftig utvikling. Tiltaket vil kreve dispensasjon for tap av kulturminner, og krav om utgraving for å øke kunnskap om steinalderboplassene. Selv om gjennomføringen av planen vil føre til tap av kulturminner, er det søkt dispensasjon fra kulturmyndighetene, som har signalisert en positiv holdning til dette.

Planforslaget for Verpen vil øke trafikken på Storsandveien, men totalt sett ikke påvirke veisystemet. Flyttingen av bedriftsbasen fra Tofte vil imidlertid redusere trafikken på fv. 281 med omtrent 40 kjøretøy per dag, 15 personbiler og 25 lastebiler, tilsvarende en 2% total trafikkreduksjon og 15% reduksjon i tunge kjøretøyer. Det innføres regulering av gang- og sykkelvei langs Storsandveien som må opparbeides før næringsområdet tas i bruk, noe som vil være positivt for myke trafikanter.

Gang og sykkelveien som er sikret i bestemmelsene vil gi området en bedre mobilitet.

Økonomi

Økonomisk sett vil planen ikke påføre kommunen konsekvenser. Det er positivt for lokal verdiskapning med et næringsområde på dette området, og tiltakshaver vil oppnå økt effektivitet med kortere transportavstander og lavere drivstofforbruk.

Miljø

Terrenginngrepet vil være stort, men ettersom området allerede er delvis planert og har eksisterende næringsbebyggelse, vurderes det som mer hensiktsmessig å videreutvikle dette området enn å etablere det i urørt natur. Kartleggingen av naturmangfoldet er grundig, og det er implementert hensynssoner i samsvar med reguleringsbestemmelsene for å sikre de utvalgte naturtypene.

Tiltaket omfatter bevaring av naturområder som er sikret i reguleringsbestemmelsene. Dette inkluderer bevaring av skogen utenfor området, en bekk vest for planområdet ivaretas som buffersone, og reguleringsplanen pålegger en miljøoppfølgingsplan for bekken. Støy og forurensning er adressert i planen, med fjerning av knuseverk og støyanalyser for å sikre overholdelse av støyretningslinjer. Planen innfrir anbefalte grenseverdier for støy og miljø, og eventuelle påvirkninger

på friluftsområder er minimal så lenge planen ikke tilrettelegger for etablering av knuseverk.

5. Konklusjon

Planforslaget er faglig solid, med grundige utredninger og vekt på avveiningen mellom ulike hensyn. Planen er bearbeidet for å imøtekomme bekymringene rundt forslaget som får positiv respons fra kommunedirektøren. Til tross for tap av kulturminner, søkes det dispensasjon med støtte fra kulturmyndighetene.

Terrenginngrepet anses som mer hensiktsmessig gitt området delvise planering og eksisterende næringsbebyggelse. Grundig kartlegging av naturmangfoldet sikrer utvalgte naturtyper. Sikret gang- og sykkelvei forbedrer mobiliteten. Næringsarealet er i tråd med vedtatt arealpolitikk, og derfor anbefales planforslaget vedtatt for høring og offentlig ettersyn.

Dersom utvalget finner at planforslaget ikke bør sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kan planen sendes tilbake, eventuelt med retningslinjer for videre arbeid med planen som skal oppfylles før den kan fremmes til ny behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Plankart, datert 24.01.2024
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan_A3
- Illustrasjonsplan_snit_A3
- Planbeskrivelse_20240122
- Landskapskarakter
- Kulturminner_Rapport_GBNR353_13_Storsandveien
- Overvann VA
- Støyrapport Verpen næringsområdet
- Transportanalyse Verpen næringsområde
- Tegningsgrunnlag_veg
- Notat - utredning av forurensning
- ROS analyse
- Varslingsannonse/varslingsbrev



Saksprotokoll

Arivsak
23/18013

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

28.02.2024
13.03.2024

Saksnr.

7/24

353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 7/24

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksprotokoll

Arivsak
23/18013

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	7/24
2 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	13/24

353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 13/24

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Før reguleringsplanen kommer til 2. gangs behandling ber utvalget om at gangvei/tursti over demning mellom øvre og nedre Verpentjern blir vurdert og konsekvens utredet som et reelt alternativ for å knytte gang og sykkelvei i SVV sin reguleringsplan til kyststien. Dette også sett i forhold til hvor det er behov for å gå. Den forelagte trasse langs veien i reguleringsplanen går i hensynssone til Verpentjern. En omlegging vil spare hensynssonen og sparte uttak av masser fra hensynssonen.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG)

Oversendelsen ble vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02140-1

Saksbehandler
Mikael Erik Lye

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

28/54 Ravnsborgveien 9 - avvisning av planinitiativ

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering til Forretning på gbnr. 28/54, Ravnsborgveien 9 avvises (pbl. § 12-8).

1. Sammendrag

Asker kommune mottok den 10.12.2023 et planinitiativ for detaljregulering for gbnr 28/54 Ravnsborgveien 9, på Ravnsborg.

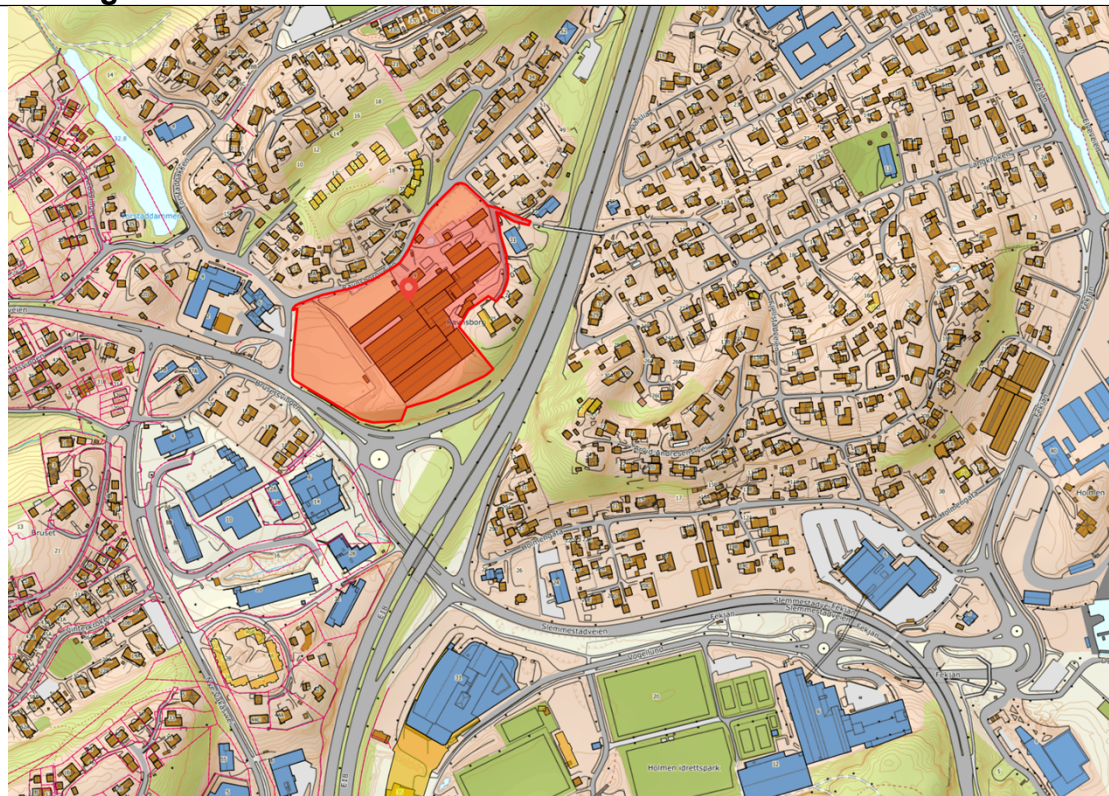
Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for gbnr 28/54, som fremmes av Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL, på vegne av Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige.

Forslagstiller har bedt om en politisk behandling, etter at planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 16.01.2024. Det sentrale punktet i behandlingen, er at tiltakshaver ønsker å regulere nedre del av eiendommen, mot sørvest, til formål Forretning (dagligvareforretning) i regi av Rema1000.

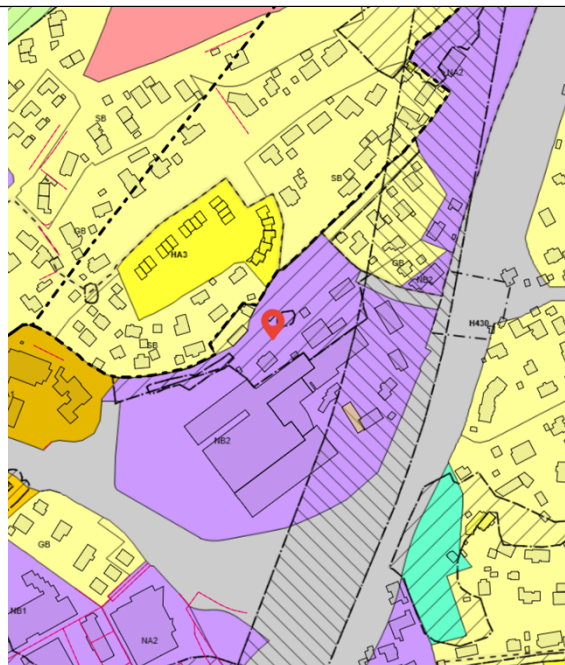
Kommunedirektøren har vurdert planinitiativet, og mener at det ikke bør fremmes en reguleringsplan som legger til rette for detaljvarehandel på eiendommen i strid med gjeldende kommuneplans vedtatte senterstruktur.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet avises.

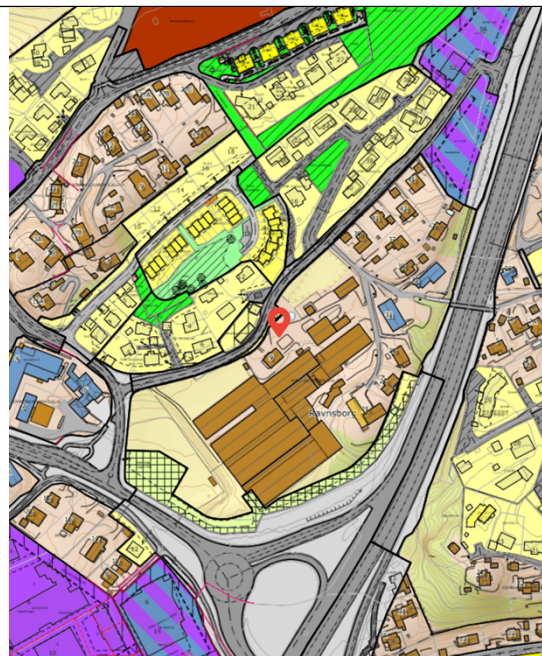
2. Bakgrunn for saken



Planområdet markert med rødt



Kommuneplan



Gjeldende regulering

- Kommunen mottok 10.12.2023 et planinitiativ for detaljregulering for Ravnsborg, Ravnsborgveien 9.
- 16.01.2024 ble det fattet et administrativt avvisningsvedtak av planinitiativet
- Det har før innsendelse av planinitiativet vært avholdt en serie med dialogmøter.
- Det ble foretatt presentasjon av prosjektet for formannskapet som orienteringssak 02.05.2023, R-9/23 -Referatsaker formannskapet

3. Saksopplysninger

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Eiendommen er regulert til Næringsformål NB2 med følgende bestemmelse:

16.4.4 Næringsformål NB2 Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

Videre er det avsatt hensynssone for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

Kommunedelplan for Holmen-Slependen området

Planområdet er i kommunedelplanen angitt som delområde 6. NB8 med formål Næringsbebyggelse og noe boligbebyggelse mot Ravnsborgveien. Det er avsatt egen hensynssone for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

Kommunedelplan for E18- korridoren i Asker, Slependen – Drengsrud

Planområdet ligger innenfor parsell 2 alternativ 2A. Planbestemmelsene har forrang foran planbestemmelsene i kommuneplanen ved motstrid.

I rekkefølgebestemmelsene i Kommunedelplan E18- korridoren i Asker Slependen, heter det følgende:

Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:N10. Planområdet omfattes av N10.

Dette innebærer at korridoren ikke kan bebygges/utvikles før reguleringsplan for E18, parsell Nesbru - Drengsrud er vedtatt. Denne prosessen er ikke igangsatt og planvedtak ligger minimum 16 år ut i tid.

Asker kommune har derfor hatt et avklaringsmøte med Statens Vegvesen, hvor det ble bekreftet at det pågående reguleringsarbeidet for Ravnsborg gård kan videreføres i dialog med Vegvesenet.

Reguleringsplan for Ravnsborg gård (1923)

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er fra 1923. Siden det er en eldre reguleringsplan er det arealformålet som vist i kommuneplanen og kommunedelplan med tilhørende bestemmelser som gjelder for området. Arealformålet i kommuneplan og kommunedelplaner er næring.

R-9/23 -Referatsaker formannskapet 2. mai 2023

Presentasjon formannskapet – orienteringssak Det ble foretatt presentasjon av prosjektet for formannskapet.

Beskrivelse av planinitiativet

- Planområdet er på 33,5daa og avsatt til næringsformål i kommuneplanen.
- Planinitiativet foreslår regulering av eiendommen for Offentlig eller privat tjenesteyting (kirkebygning/tempel) og Forretning (dagligvareforretning) med en utnyttelse på ca. BYA=4000m² eller BYA=12%.
- Det inkluderer oppføring av et tempel for trossamfunnet Jesu Kristi Kirke av siste dagers hellige med et 30 meter høyt kirkespir. Videre er det planlagt å benytte det bevaringsverdige gårdsmiljøet på Ravensborg gård som bolig/overnatting for menighetens medlemmer.
- Nedre del av eiendommen, mot sørvest, er foreslått utviklet som dagligvareforretning i regi av Rema1000.

4. Kommunedirektørens vurdering

Etablering av detaljvarehandel på Ravensborg i strid med kommuneplan

Etablering av ny detaljhandel er kun tillatt innenfor områder som er definert som sentrumsformål og kan lokaliseres innenfor senterstrukturen. Ravensborg er ikke en del av kommuneplanens senterstruktur, og nærmeste lokalsenter er Holmen og nærsentrene Hvalstad og Nesbru hvor det tillates detaljhandel

Etablering av detaljhandel utenfor senterstrukturen tilsidesetter hensikten med målene om bærekraftige byer og samfunn. Hensikten med konsentrert by- og tettstedutvikling er å korte ned avstanden til sosiale møteplasser, offentlig service og tjenesteyting, samt dagligvarebutikker, og gode tilgjengelige kollektivtilbud.

Endring av kommuneplanens formål fra næring til offentlig eller privat tjenesteyting (kirkebygning/tempel) har blitt diskutert i flere dialogmøter. Asker kommune kan vurdere etablering av et tempel, men har samtidig stilt som forutsetning at det på det nedre området mot Kirkeveien, må reguleres og legges til rette for et mindre lager og logistikkanlegg. Kommunen har vært helt tydelige på at en detaljregulering som inneholder forslag om å etablere detaljhandel vil måtte avvises.

Templets arkitektur og utforming anses for øyeblikket som prematurt, og vil kreve revisjoner for å bedre tilpasses naboskapet og den lokale byggeskikken i Asker. Samtidig skal man ha respekt for at det tradisjonelle formspråket knyttet til dette kirkesamfunnets tempelarkitektur får komme til uttrykk.

Det gjøres oppmerksom på at endringen av byggeformålet i planforslaget utgjør et vesentlig avvik fra kommuneplanen. Hvis denne endringen hadde blitt presentert som en del av kommuneplanens rullering, ville det vært nødvendig med en konsekvensutredning. Oppføringen av et slikt tempel berører i stor grad interessene

til Askersamfunnet. Det legges derfor til grunn at spørsmålet om et kirkebygg på deler av Ravensborg gård må konsekvensutredes.

5. Konklusjon

Etablering av detaljvarehandel på Ravensborg er i strid med gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen definerer en senterstruktur som begrenser etablering av detaljhandel til spesifikke områder som er klassifisert som sentrumsformål. Ravensborg er ikke en del av den definerte senterstrukturen, og nærmeste lokalsenter er Holmen, med nærsentrene Hvalstad og Nesbru hvor detaljhandel tillates.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger har kommunedirektøren avvist planinitiativet og anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder denne avvisningen.

Kommunedirektøren kan imidlertid være positiv til at deler av Ravensborg gård tilrettelegges for etablering av et trossamfunn med de funksjonelle og symbolske konsekvenser dette innebærer. I denne sammenheng anses det positivt at forslagstiller signaliserer en vilje til bevaring og rehabilitering av Ravensborg gård, samtidig som man vil åpne deler av området for allmenheten.

Det foreslåtte tempelet har en svært eksponert arkitektur og denne må tilpasses til naboskapet. Det forutsettes at utforming av tempelets arkitektur avklares gjennom reguleringsprosessen.

Kommunen imøteser et revidert planinitiativ hvor formålet detaljhandel er tatt ut, og hvor en grundig vurdering om planforslaget er konsekvensutredningspliktig også foreligger.

Hvorvidt det er hensiktsmessig med en mindre logistikkentral i tilknytning til et tempel bør også vurderes nærmere.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planinitiativ
følgebrev
A10-00 Forslag til planavgrensning
A10-01 Plan - Ny situasjon
A10-01E Plan - Eksisterende situasjon
A30-01 Snitt - Ny situasjon

Ravnsborg_Dagligvare

Administrativt avvisningsvedtak

Anmodning om politisk behandling av planinitiativ

R-9/23 -Referatsaker formannskapet 2. mai 2023 Presentasjon tempel formannskap



Saksprotokoll

Arivsak
24/02140

Saksbehandler
Mikael Erik Lye

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

Saksnr.
14/24

Ravnsborgveien 9, gbnr. 28/54 - avvisning av planinitiativ

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 14/24

Behandling

Knutsen (FrP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Dette fordi Knutsens nærmeste familie er tilknyttet menigheten Jesu Kristi Kirke.. Knutsen er selv pr nå ikke aktiv.

Kommuneadvokaten har konkludert med at Knutsen ikke er inhabil i saken.

Skrede (V) hadde også bedt om habilitetsvurdering. Skrede har konsulentoppdrag for firma Daimyo. Dette firma har solgt eiendommen til tiltakshaver (de var deleiere) samt at de eier 50 % av nabotomten.

Juridisk avdeling har konkludert med at Skrede er habil i saken.

Leder tok opp habilitetsspørsmålene til votering. Utvalget var enstemmig i at utvalgsmedlemmene Knutsen og Skrede ikke er inhabile i saken.

Direktør Eli Aubert innledet saken. Saksbehandler Mikael Lye var til stede under behandling av saken.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering til Forretning på gbnr. 28/54, Ravnsborgveien 9 avvises (pbl. § 12-8).



Saksframlegg

Arkivsak
24/02254-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

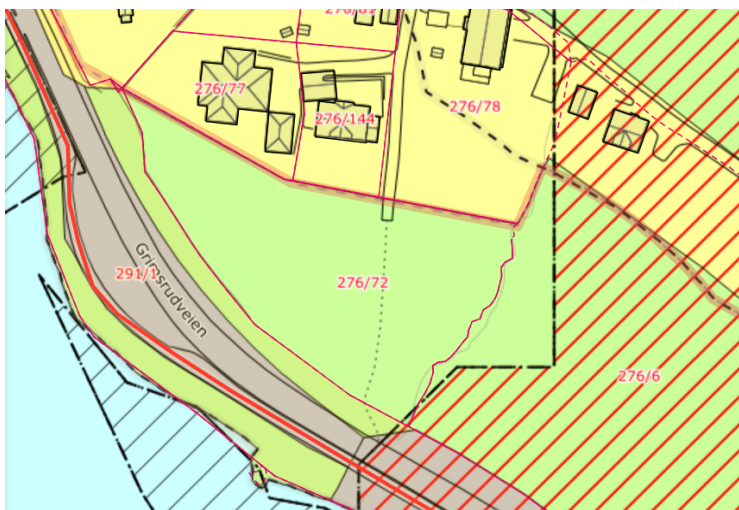
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024
13.03.2024

Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.23 i delegasjonssak 2131/23 om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom (deling) av gbnr. 276/72.

I brev av 22.09.23 ble det søkt om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72. Situasjonsskartet i søknaden viser en tomt på nordsiden med et areal på 958 m², mens gjenværende tomt i syd vil ha et areal på 2.766 m².

Søknaden ble avslått i vedtak av 08.11.23. Avslaget er i hovedsak begrunnet med at det ikke er tillatt med opprettelse av ny grunneiendom på en eiendom som i kommuneplanens arealdel vedtatt 13.06.23 er avsatt til LNFR-formål, og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen av 28.11.23 er det i hovedsak vist til sakens lange forhistorie, samt til at kommunen har utvist forskjellsbehandling i forhold til andre saker i samme område.

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke kan gis medhold. I og med at omsøkte deling er i strid med kommuneplanens pkt. 18.1.1 om fradeling i LNFR-områder, samt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, vil en innvilgelse av søknaden være et ugyldig vedtak. For å kunne gi tillatelse, må tiltaket være i samsvar med både gjeldende planverk og materielle bestemmelser i lov, jf. pbl § 21-4, 1. ledd, 1. pkt. Klager har selv valgt å ikke fremsette søknad om dispensasjon, noe kommunen forøvrig har opplyst overfor klager er lite påregnelig å få innvilget uansett.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Planstatus

Eiendommen gbnr 276/72 er uregulert, og er omfattet av kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.2023. Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNFR-formål.

Det følger av bestemmelsens pkt. 18.1.1 at oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring, ikke er tillatt.

Eiendommen ligger videre innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det følger av pbl § 1-8 at dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, så er tiltak etter pbl § 1-6, 1. ledd forbudt. Opprettelse av ny grunneiendom omfattes av bestemmelsen, siden det ikke er fastsatt annen byggegrense.

En tillatelse til omsøkte deling er derfor i strid både med LNFR-formålet og kommuneplanens pkt. 18.1.1 samt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen jf. § 1-8.

2.2. Tidligere behandling av annen klagesak vedr. samme eiendom i utvalg for plan og byggesak i 2023

Den 18.01.23 behandlet utvalg for plan og byggesak klage på avslag på dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan i daværende kommuneplan for Røyken som sak 12/23. Omsøkte tiltak var oppføring av enebolig og garasje på gbnr. 276/72.

Utvalget innstilte på at klagen ikke skulle tas til følge, men tilføyde som eget punkt i vedtaket av 18.01.23 følgende:

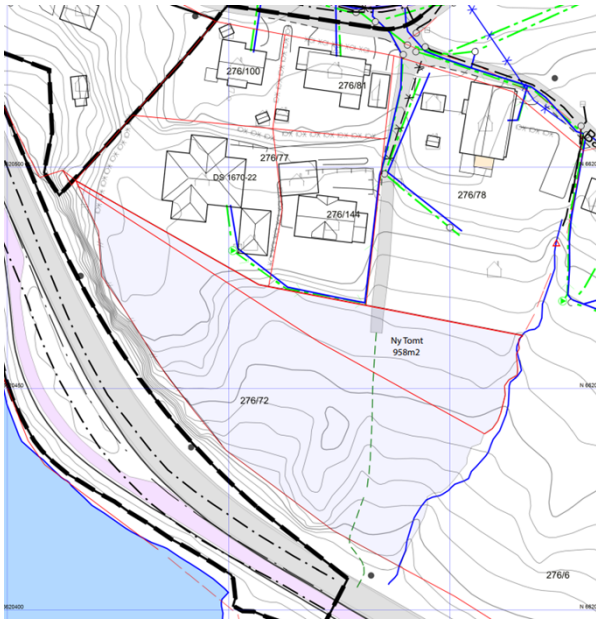
- Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen

Saken ble oversendt statsforvalteren til behandling, og kommunens avslag på dispensasjon fra plankravet ble opprettholdt i statsforvalterens vedtak av 19.04.23.

Det ble i etterkant ikke fremsatt forslag til reguleringsplan, og den 13.06.23 ble ny kommuneplan vedtatt, hvor eiendommen i sin helhet nå er avsatt til LNFR-formål.

2.3 Om søknaden og tiltaket

I søknad av 22.09.23 er det søkt om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72. Situasjonskartet i søknaden viser en tomt på nordsiden med et areal på 958 m², mens gjenværende tomt i syd vil ha et areal på 2.766 m². I søknaden vises det til sakens lange forhistorie, bl.a. vedr. vann- og avløpssituasjonen i området, en domsslutning om veirett og avisartikkel der politikere hevder at det fortsatt kan være mulighet for utnyttelse av eiendommen.



Situasjonskart fra søknaden som viser omsøkte deling

Søker viser til «bebyggelsesplan» for området med 7 bolighus, godkjent av Røyken kommunestyre i 1980 og bygningsrådet i 2015, men som ble satt på vent på grunn av krav om offentlig kloakk. Fire av boligene i denne planen er nå oppført, mens de tre boligene inne på 276/72 har gjennom etterfølgende kommuneplaner blitt beskåret til én og så til ingen tomter, mens vann- og kloakkforholdene ble brakt i orden. Nå ligger VA-nettet godt til rette og veirett finnes, men den nye kommuneplanen for nye Asker viser hele eiendommen som LNFR-område. Det søkes likevel om én byggetomt med bakgrunn i alt arbeide og alle kostnader som er brukt på saken i flere tiår.

I brev av 05.10.23 gjør kommunen oppmerksom på at omsøkte deling av eiendommen er i strid med arealformålet LNFR i kommuneplanen, og at selv om det fremsettes dispensasjon fra byggeforbudet vil heller ikke en dispensasjon være påregnelig. Søker opplyses om at søknaden kan trekkes uten at gebyr påløper.

I etterkant har søker opplyst at man ønsker søknaden behandlet.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

I vedtak av 08.11.23, delegasjonssak 2131/23 ble det fattet følgende vedtak:

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom fra gbnr. 276/72 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 26-1. (Jf. bl.a. kommuneplanens bestemmelser pkt.18-1-1).

3.2 Klagens innhold

Avslaget er påklaget av Mikkel Wennesland Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver i e-post av 28.11.23 m/ vedlegg. I klagen er det i hovedsak anført at de ønsker at saken tas opp til videre behandling, under henvisning til sakens unike historie gjennom 52 år. Det pekes spesielt på følgende:

- Ny strandplanlov trådte ikraft 10.12.1971, og endelig søknad ble levert 24.12.1971. Denne tidsforskjellen medførte at byggesaken stoppet opp, og klager er uenig i dette.
- Fylkesmannen ga i 1973 dispensasjon fra strandplanloven for oppføring av hus og garasje. Dispensasjonen er senere vurdert både av fylkesmannen og kommunen som foreldet, noe klager er uenig i.
- En tomtedelingsplan fra 1980 ble utsatt til 2010 i påvente av etablering av VA-anlegg. I 2011 ble det fremmet en ny KPL 2011/2015. Et viktig vedtak i denne var at «*byggesaker fremmet før 2011 skal behandles etter gamle bestemmelser.*» Klager mener denne passus er mistolket av administrasjonen i den videre behandling, og at ny eier godtok å søke på nytt om dispensasjoner. Bygningsrådet godkjente delingsplanen i april 2015. Året etter fikk imidlertid de nye naboene FM's medhold i å stoppe Skogens igangsatte arbeider. Endringen fra en allerede godkjent plan av 1980 til en ny plan av 2015 hadde ført til at planens henvisning til byggesaker innsendt før 2011 har falt bort og dermed ført til en omfattende ny saksbehandling som er den opprinnelige årsaken til dagens situasjon. Klager er uenig i denne behandlingen.
- Det foreligger forskjellsbehandling av saker, i det klager viser til at det er godkjent en rekke lignende saker. Det er kun gbnr. 276/72 som fortsatt står på stedet hvil etter en saksbehandling uten sidestykke og store investeringer i tid og penger.
- Kommunen har feilaktig lagt til grunn at eiendommen består av dyrket mark.
- Et avslag vil måtte utløse krav om erstatning fra kommunen. Det er her tale om en eiendom ervervet som boligtomt og som nå i 2023 er omgjort til LNFR.
- Da utvalget for Plan og byggesaker var på befaring i januar 2023, ble det signalisert at man var positiv til å bringe eiendommen tilbake til de opprinnelige tre tomter. At eiendommen ikke ble endret til bolig i kommuneplanprosessen, fikk man forståelse av var på grunn av mulige innsigelser og ytterligere forsinkelser. Klager ønsker derfor å få utvalgets syn på saken.
- Klager viser også til godkjennelsen av hus og garasje på nabetomt så sent som høsten 2023, noe som bør kunne påvirke behandlingen av saken.

I etterkant av klagen har kommunen mottatt e-post av 18.01.24 og 24.01.24 direkte fra tiltakshaver, begge med vedlegg. Det er også mottatt e-post av 22.04.24 fra adv. Fredrik Edvardsen.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29 jf. pbl. § 1-9.

Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Bærekraft fremmes bl.a. via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for videre utvikling. Konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Ved å tillate fortetting gjennom fradeling i uregulerte områder, er risikoen stor for at viktige hensyn overses. Dette kan ha utilsiktede konsekvenser.

Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilsier at avslaget av 08.11.23 kan omgjøres og at søknaden kan innvilges.

Det følger av pbl. § 21-4 første ledd første punktum at kommunen skal gi tillatelse til et omsøkt tiltak dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dette innebærer at et tiltak må være i samsvar med både gjeldende planverk og materielle bestemmelser i lov og tilhørende forskrifter.

Søknad om tillatelse kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom det er fremsatt søknad om dispensasjon, og vilkårene for å gi dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

Søknaden fra september 2023 skal behandles etter plansituasjonen på vedtakstidspunktet, herunder vedtatt kommuneplan for Asker vedtatt 13.06.23. I denne saken er det på det rene at omsøkte deling av eiendommen er i strid med kommuneplanens bestemmelser, i og med at eiendommen er avsatt til LNFR-formål samt at den ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises i den forbindelse til kommuneplanens pkt. 18.1.1 og pbl § 1-8.

I og med at det ikke er søkt om dispensasjon fra nevnte bestemmelser, er det heller ikke rettslig adgang til å innvilge omsøkte delingssøknad. Kommunedirektøren finner derfor ingen grunn til å gå nærmere inn på alle anførselene i klagen, da omsøkte tiltak uansett strider mot både gjeldende planverk og plan- og bygningsloven. Vi ønsker

likevel å knytte bemerkninger til klagers anførsel om at tidligere tillatelse etter strandplanlov fra 1973 og tomtedelingsplan fra 1980 ikke er foreldet, og at det derfor ikke er nødvendig å søke nå. Daværende Fylkesmann i Buskerud tok stilling til samme anførsel i sitt vedtak av 29.04.2016, som omgjorde Røyken kommunes vedtak om dispensasjon og tillatelse til deling i to tomter. Fra vedtaket hitsettes:

Fylkesmannen vil bemerke at et unntak fra strandplanloven gitt i 1973 heller ikke den gang var en generell tillatelse til deling og bygging. Vurderingen som ble gjort gikk kun på om det var grunnlag for å dispensere fra byggeforbudet i 100-metersgrensen mot sjø for oppføring av et bolighus med garasje på tomten. (...)

Ettersom nåværende sak gjelder et annet spørsmål enn det som ble behandlet i 1973 (tre tomter i stedet for et hus med garasje), er det det naturlig at denne vurderingen må foretas på nytt etter gjeldende regelverk. Vi viser i denne forbindelse til at søknaden uansett er avhengig av dispensasjon fra både arealformål og plankrav i tillegg fra byggeforbudet i 100-metersgrense mot sjø.

Hva gjelder tomtedelingsplanen fra 1980, skriver fylkesmannen:

Fylkesmannen finner det noe uklart hva slags vedtak avgjørelsen fra 1980 egentlig er, men kan uansett ikke se at det har noen betydning i denne saken. (...) Kommunaldepartementet har i flere uttalelser, sist 14. april 2016, lag til grunn at disposisjonsplaner som er påbegynt før plan- og bygningsloven av 1985, kun kan gjennomføres der de er i samsvar med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan. Denne planen er ikke i samsvar med kommuneplanen og kan derfor ikke få rettsvirkning som disposisjonsplan. Tomtedelingsplan er slik fylkesmannen ser det kun et grunnlag for delingssaken og ikke en selvstendig reguleringsplan med rettsvirkninger. Denne forståelsen understøttes av at det er stilt vilkår til tomtedelingsplanen i bygningsrådets vedtak av 5. november 1980. Det er uansett slik at det har skjedd store endringer i planregelverket siden 1980 og nye søknader skal alltid vurderes opp mot gjeldende regelverk. Vi slutter oss dermed til kommunens vurdering om at området er uregulert, slik at fradeling nå er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for å kunne innvilges.

Kommunedirektøren er enig i daværende fylkesmanns vurdering, og viser forøvrig til at klage på tidligere avgjørelser er uansett heller ikke relevant i denne saken, som gjelder klage på avslag på søknad om deling av eiendom. En søknad må avgjøres på bakgrunn av dagens faktiske og rettslige grunnlag.

Videre ønsker kommunedirektøren å kommentere innholdet i e-post av 24.01.24, der klager viser til at det til sammenligning er godkjent dispensasjon for bebyggelse på naboeiendommen gbnr. 277/5, Bakkekroken 7E.

Det er riktig at utvalget i sak 83/23 den 30.08.23 tok klage på avslag på dispensasjon til følge, og innvilget dispensasjon fra plankravet for oppføring av bebyggelse på gbnr. 277/5, Bakkekroken 7E. Både saksfremlegget og protokoll i saken vedlegges til orientering.

Bakkekroken 7E var også avsatt til LNFR-formål i dagens kommuneplan, men en vesentlig forskjell mellom denne saken og herværende klagesak, er hvilken kommuneplan søknaden ble behandlet etter. Bakkekroken 7E var på vedtakstidspunktet 16.05.23 avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplan for tidligere Røyken kommune 2015–2027. Spørsmålet i saken var derfor dispensasjon fra plankrav for bebyggelse, og ikke som i herværende klagesak, søknad om deling av eiendom i strid med LNFR-formål og bygge/delingsforbud i 100-metersbeltet. Sakene anses derfor ikke som sammenlignbare og har ikke relevans for denne klagesaken.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 08.11.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klage av 28.11.23 med vedlegg
- Avslag av 08.11.23, delegasjonssak 2131/23
- Søknad av 22.09.23 med vedlegg
- Kommunens kvitteringsbrev av 05.10.23
- Søkens e-post av 24.10.23
- Saksprotokoll sak 12/23 av 18.01.23
- Saksfremlegg til sak 12/23

- Statsforvalterens klagevedtak av 19.04.23
- E-post fra tiltakshaver av 18.01.24 m/ vedlegg
- E-post fra tiltakshavers advokat av 22.01.24
- E-post fra tiltakshaver av 24.01.24 m/ vedlegg
- Saksprotokoll sak 83/23 av 30.08.23
- Saksfremlegg til sak 83/23



Saksprotokoll

Arivsak
24/02254

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

- 28.02.2024
- 13.03.2024

Saksnr.

8/24

Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 8/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 26.02.2024.

Røed (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, AP)

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksprotokoll

Arivsak
24/02254

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	28.02.2024	8/24
2 Utvalg for plan og byggesak	13.03.2024	15/24

Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 15/24

Behandling

Kierulf (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og V:

Klagen tas ikke til følge.

Utvalg for plan og byggesak skulle gjerne sett en løsning på saken, men finner at foreliggende søknad ikke åpner for en akseptabel løsning. Klager/søker bør vurdere å trekke søknaden og søke på ny med søknad om relevante og nødvendige dispensasjoner. Utvalget ønsker også at kommunedirektøren vurderer forholdet mellom SOSI 5100 og 5200 for eiendommen, gitt at landbruksmyndighetene i tidligere behandlinger har frigitt området fra landbruk. Eiendommen har gjennom mange år vært avsatt til boligformål, og det er opparbeidet infrastruktur i form av vei, vann og avløp.

Slik sett vurderer utvalget at det kan foreligge grunner til å gi dispensasjon, men det betinger etter utvalgets oppfatning minimum en dispensasjonssøknad med begrunnelser iht pbl §19-2.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Kierulf.

Forslag fremmet av Kierulf ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG og A)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge.

Utvalg for plan og byggesak skulle gjerne sett en løsning på saken, men finner at foreliggende søknad ikke åpner for en akseptabel løsning. Klager/søker bør vurdere å trekke søknaden og søke på ny med søknad om relevante og nødvendige dispensasjoner. Utvalget ønsker også at kommunedirektøren vurderer forholdet mellom SOSI 5100 og 5200 for eiendommen, gitt at landbruksmyndighetene i tidligere behandlinger har frigitt området fra landbruk. Eiendommen har gjennom mange år vært avsatt til boligformål, og det er opparbeidet infrastruktur i form av vei, vann og avløp.

Slik sett vurderer utvalget at det kan foreligge grunner til å gi dispensasjon, men det betinger etter utvalgets oppfatning minimum en dispensasjonssøknad med begrunnelser iht pbl §19-2.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02789-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

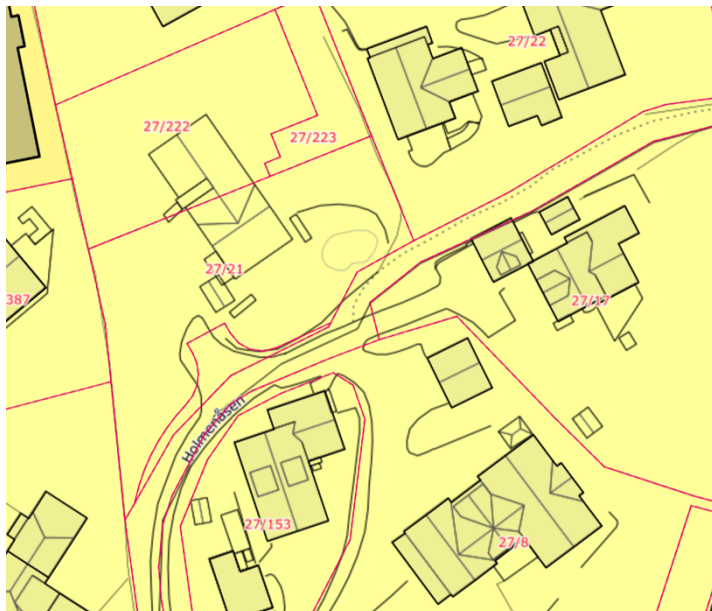
Møtedato
13.03.2024

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9 gbnr. 27/21

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2003/23, der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/21, Holmenåsen 9.

Klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon for størrelse på integrert sekundærleilighet i enebolig på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/21 (tidligere parsell 2).

Utvalget gjøres oppmerksom på at klagesaken er tilnærmet identisk med klage vedr. gbnr. 27/222 (tidligere parsell 1), som behandles i samme utvalgsmøte.

Eiendommen er uregulert, og den 02.11.2022 ga utvalg for plan og byggesak dispensasjon fra plankrav for deling av eiendommen i to parseller. Det ble gitt nærmere vilkår for bebyggelsen. Den 20.05.2023 ble det fremsatt søknad om oppføring av enebolig med integrert sekundærbolig med areal på 80 m² BRA inkludert bod på gbnr. 27/21. Etter å ha varslet om avslag på søknaden, fremsatte søker den 19.09.23 søknad om dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 13.3, som kun tillater sekundære boenheter på 65 m² inkludert bod.

Kommunen avslo dispensasjon og tillatelse i vedtak av 07.11.23. Avslaget ble begrunnet med at vilkåret for dispensasjon i pbl § 19-2 om klare fordeler ved dispensasjon ikke var oppfylt for en større sekundærleilighet. Ulempene ved dispensasjon ble vurdert å være klart større enn fordelene for tiltakshaver.

Ansvarlig søker Boxs Arkitektstudio påklaget avslaget den 28.11.23 på vegne av tiltakshaver Høk eiendom. I klagen er det i hovedsak anført at søknaden skulle ha vært behandlet etter gammel kommuneplan for Asker, der det var tillatt med størrelse på sekundærboliger på 80 m². Dette bl.a. fordi dette var intensjonene i utvalgets vedtak fra 2022 og at saken uansett burde ha vært behandlet før ny kommuneplan ble vedtatt. Subsidiært er det anført at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt, i det det vises til at ulempene er svært beskjedne.

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke bør gis medhold. Det er ny kommuneplan vedtatt 13.06.23 som må legges til grunn ved behandlingen, og begge vilkårene for å dispensere i pbl § 19-2 anses ikke oppfylt i denne saken.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Planstatus

Eiendommen gbnr. 27/21 er uregulert, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.2023. Det følger av planbestemmelsene pkt. 13.3 at sekundærboenhet tillates kun integrert i hovedbruksenheten, og at maksimal størrelse på sekundær boenhet er 65 m² BRA inkludert bod.

I og med at omsøkte sekundærleilighet har et areal på 80 m² BRA inkludert 5 m² bod, er en tillatelse avhengig av dispensasjon fra pkt. 13.3.

2.2 Tidligere behandling av deling av eiendommen

Tidligere søknad om dispensasjon fra plankrav for deling av eiendommen i to, ble behandlet av utvalg for plan og byggesak i møte 02.11.2022, sak 102/22, med følgende vedtak:

1. *Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. Utvalget kan ikke se at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt for en deling som omsøkt. En deling og etterfølgende utbygging vil ikke nødvendiggjøre vesentlige krav til ny infrastruktur. Videre har eiendommen regulert atkomst som kan benyttes for begge parseller. Utvalget anser videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Eiendommen ligger i et etablert boligområde innenfor prioritert vekstområde og nær butikker og bussholdeplass. Det er derfor naturlig med en viss fortetting i området. Det er en fordel å unngå en ressurskrevende planprosess, sett i lys av at ulempene ved en dispensasjon kan avhjelpest ved å sette vilkår, jf. pbl. § 19-3. Videre er hensynet til medvirkning ivaretatt gjennom nabovarslingen i saken. Statsforvalteren synes også i sitt vedtak 22.06.2022 å mene at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det ikke blir fastsatt rammer for en fremtidig utbygging på eiendommene. Siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte. Utvalget anser imidlertid at denne ulempen blir motvirket ved følgende vilkår som anses både rimelige og saklige:*
 - 1) *Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet.*
 - 2) *Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse*
 - 3) *Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44*
 - 4) *Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.*
2. *Saken returneres administrasjonen for videre behandling. Ved behandlingen av delingssøknaden må lovpålagte krav til atkomst, vann og avløp være oppfylt i samsvar med plan- og bygningsloven.*

2.3 Nærmere om søknaden og tiltaket

I søknad av 20.05.23 ble det søkt om oppføring av enebolig med integrert sekundærbolig og underjordisk garasjeanlegg. Sekundærbolig har et areal på 75 m² BRA pluss bod på 5 m². Tegninger og illustrasjoner viser at det må utføres terrenginngrep og terrengmurer. I søknaden ble det vist til at kravene/vilkårene som ble stilt i dispensasjonsvedtaket for deling av 02.11.22 er oppfylt i byggesøknaden, og at søknaden er komplett. Den må derfor behandles innen 3 uker i medhold av pbl § 21-7 jf. SAK § 4.4.

Tiltaket var nabovarslet, og det forelå nabomerknader ved innsendelsen fra naboer på gbnr. 27/22 og 27/201. Etter innsendelse av søknad, mottok kommunen ytterligere nabomerknader den 07.06.23, 03.07.23 og 13.07.23, samt 25.09.23.

Kommunen varslet avslag på søknaden i brev av 25.07.23. I varselbrevet vises det til at søknaden vil bli behandlet etter bestemmelsene i ny kommuneplan, selv om søknaden ble sendt inn før ny kommuneplan ble vedtatt. Det ble vist til at ny kommuneplan skal legges til grunn så lenge saksbehandlingsfristen ikke har utløpt før ny kommuneplan er vedtatt, jf. pbl. § 21-7 femte ledd. Avslaget ble varslet med bakgrunn i at omsøkte areal på sekundærbolig strider mot kommuneplanens pkt. 13.3. Det ble i varselbrevet også vist til andre forhold, som ikke gjengis her.

I kommunens e-post av 13.09.23 gjøres det oppmerksom på at det er anledning til å søke om dispensasjon fra bestemmelsen om størrelse på sekundærbolig, selv om «*en slik søknad trolig ikke vil bli godkjent*». Det ble bedt om en snarlig tilbakemelding.

Den 19.09.23 ble det fremsatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

I vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2003/23 ble det fattet følgende vedtak:

Søknaden avslås, jf. kommuneplanens pkt. 13.3. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3, for etablering av sekundær boenhet på 80m² mot maks tillatt 65m².

Avslaget er i hovedsak begrunnet i at begge vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

- Dispensasjonen 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.

Når det gjelder det første dispensasjonsvilkåret om at hensynene bak bestemmelsen ikke må være vesentlig tilsidesatt, ble det konkludert med hensynene bak bestemmelsen var tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Vilkåret ble derfor ansett for oppfylt.

Det andre dispensasjonsvilkåret i pbl § 19-2 ble imidlertid ikke ansett for oppfylt. Fordelene for tiltakshaver ved å få en større boenhet og større utnytting av tomten, ble vurdert som individuelle fordeler som ikke tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. De samlede ulempene ved at boenheten ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal og parkering, samt ulempen ved at det dispenseres fra en nylig vedtatt kommuneplan, ble ansett å være klart større enn fordelene.

3.2 Klagens innhold

I klagen datert 28.11.23 er i hovedsak anført:

- Det er prinsipalt anført at tiltaket forholder seg til de vilkår og størrelser som utvalg for plan og byggesak vedtok i sitt vedtak av 02.11.22, og at det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon. Tiltaket forholder seg videre til kommuneplanen som gjaldt på søknadstidspunktet, og som kommunen har opplyst om og veiledet er riktig utgangspunkt, i en annen sak.
- Subsidiært er det anført at selv om det forelå nabomerknader til omsøkte tiltak, innebar ikke dette at saksbehandlingsfristen ble utvidet fra 3 uker til 12 uker. Kommunen har tolket pbl § 21-7, 2. ledd feil, og kommuneplanen vedtatt 2017 skulle derfor vært lagt til grunn.
- Atter subsidiært har klager anført dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, går bestemmelsene i kommunedelplanen for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013 foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid. Det utledes av kommunedelplanens bestemmelser et krav om max 80 m² BRA for sekundære boenheter og det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon.
- Atter atter subsidiært viser klager til at dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, er vilkårene for dispensasjon oppfylt. Det anføres at utvalget da de fattet vedtak av 02.11.22 hadde kjennskap til og forventning om størrelse på sekundær boenhet, og av den grunn ville eventuelle ulemper være påregnelig. Videre har gamle Asker kommune praktisert 80 m² maksgrense i 15 år, slik at det er mange boenheter i

kommunen med den størrelsen. Arealoverskridelsen anses å medføre kun en innbyrdes forskyving av areal innenfor omsøkt bebyggelse, slik at ulempen er svært begrenset og kun teoretisk.

Klagens øvrige anførsler vedr. plankrav, bebyggelsens gesimshøyder og gebyr mv. gjengis ikke her, da de ikke er relevante for herværende klagesak.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29 jf. pbl. § 1-9.

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om det er anført forhold i klagen som tilsier at kommunens avslag av 07.11.23 lider av feil rettsanvendelse.

I det følgende betegnes kommuneplanen for Asker 2018 – 2030, vedtatt 14.11.2017 for «gammel kommuneplan», mens kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.23 betegnes som «ny kommuneplan».

4.1 Hadde utvalg for plan og byggesak tatt stilling til forholdet i vedtaket av 02.11.22?

Det er prinsipalt anført at tiltaket forholder seg til de vilkår og størrelser som utvalg for plan og byggesak vedtok i sitt vedtak av 02.11.22, og at det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon. Kommunedirektøren viser til at klager ikke kan høres med dette. Det er riktig at det i vedtaket vises til at bebyggelsen må tilpasse seg bestemmelsene i «*kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder*», men dette var kommuneplanen som gjaldt på vedtakstidspunktet i november 2022 og som det var naturlig å vise til. Det fremgår av utvalgets vedtak at bakgrunnen for å sette rammer i dispensasjonsvedtaket, var «*siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte*». Det har formodningen mot seg at utvalget hadde et konkret ønske om at rammene for bebyggelsen skulle forholde seg til gammel kommuneplan, og ikke til ny kommuneplan. Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i avslaget av 07.11.23 om at utvalgets vedtak fra 2022 må tolkes slik at tomten tillates delt med den forutsetning at den er egnet for ytterligere fortetting. Rammene for slik fortetting vil imidlertid alltid være forankret i det gjeldende plangrunnlaget.

4.2 Hvilken kommuneplan skal legges til grunn ved behandling av søknaden?

Det følger ulike saksbehandlingsfrister for behandling av søknader. Det er plangrunnlaget som gjelder ved saksbehandlingsfristens utløp som skal legges til grunn når vedtak treffes, jf. pbl § 21-7, femte ledd. Dette selv om vedtaket

kommer på et senere tidspunkt og det i mellomtiden er vedtatt ny arealplan for det aktuelle området.

Kommunen mottok søknad om tillatelse i ett trinn den 22.05.2023. Det fremgår av pbl § 21-7 annet ledd at tiltak med krav om ansvarlig foretak som er omsøkt i ett trinn har saksbehandlingsfrist på 3 uker «*der det ikke foreligger merknader fra naboer*». Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at henvisningen til nabomerknad ikke gjelder for hvilken frist som skal legges til grunn. Ordlyden i bestemmelsen er klar, og det må dermed legges til grunn 12 ukers saksbehandlingsfrist.

Da saken har 12 ukers saksbehandlingsfrist medfører dette at saken må behandles etter ny kommuneplan som ble vedtatt 13.06.2023, selv om søknaden ble innsendt før ny kommuneplan ble vedtatt. Ny kommuneplan må legges til grunn, jf. dato for utløp av saksbehandlingsfristen pbl. § 21-7 femte ledd. Klager har anført at kommunen har veiledet feil om denne problemstillingen i en annen sak, men kommunedirektøren kan ikke se at dette har relevans for denne saken og uansett må riktig rettsanvendelse legges til grunn.

Klager har også anført at dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, går bestemmelsene i kommunedelplanen for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013, foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid. Kommunedelplanens § 2 viser til tidligere kommuneplan (2007-2020) og denne tillater inntil 80 m² BRA for sekundære boenheter. Klager anfører derfor at det ikke er nødvendig med dispensasjon.

Kommunedirektøren viser til at klager har rett i at bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette fremgår av ny kommuneplans pkt. 1.1. Kommunedirektøren deler imidlertid ikke klagers oppfatning av at det er motstrid mellom ny kommuneplan og kommunedelplanen fra 2013. Kommunedelplanen inneholder ingen bestemmelser om størrelse på sekundær boenhet, slik at det er ingen konflikt mellom disse planene på dette punkt.

Selv om det i kommunedelplanen § 2 er gjort henvisninger i kommuneplanen fra 2007, fremgår det av kommunedelplanens § 5.5 at dette gjelder «*Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype*». Kommunedirektøren viser til at dette er en klar avgrensning som ikke omfatter størrelsen på sekundærbolig.

Sammenfatningsvis opprettholder kommunedirektøren vurderingen som ble lagt til grunn i kommunens avslag av 07.11.23, nemlig at søknaden skal behandles etter ny kommuneplan.

4.3 Dispensasjonsvurderingen – vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Det er i vedtaket konkludert med at hensynene bak kommuneplanen pkt. 13.3 blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må begge vilkårene for dispensasjon være oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Fordelene ved en dispensasjon må derfor være klart større enn ulempene.

Klager mener at ulempene ved en arealoverskridelse er svært begrensede, og viser bl.a. til intensjonene i utvalgets vedtak i 2022 samt at arealgrensen på 80 m² for sekundærboliger har vært praktisert i 15 år. Uteoppholdsareal og parkering er også ivaretatt og er større enn det som kreves for en sekundærbolig.

Kommunedirektøren har foretatt en vurdering av klagers anførsler, men kan ikke se at det er godtgjort at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken og at begge vilkårene i pbl § 19-2 dermed er oppfylt.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremført fordeler *ved å gi dispensasjon*. Fordelene er først og fremst knyttet til fordelene for tiltakshaver, ved at denne skal kunne etablere en større sekundærleilighet. Kommunedirektøren viser til at dette er en personlig fordel for tiltakshaver som ikke skal tillegges vekt av betydning i dispensasjonsvurderingen. Ulempene ved dispensasjon er i første rekke knyttet til at boenheten ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal og parkering som gjelder for en boenhet av slik størrelse, og ikke minst ulempen ved at det dispenseres fra en nylig vedtatt kommuneplan. En dispensasjon fra bestemmelsene vil utvilsom bidra til å svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i vedtaket av 07.11.23 om at begge vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt, og at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3 derfor må avslås.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 07.11.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

27 21 Parsell 2 - Holmenåsen 9 - Klage på avslag, og klage på gebyr (subs. anmodning om nedsetting av gebyr) - krav om politisk veiledning PBA - KP på søknadstidspunkt gjelder - 275 143 Referat fra forhåndskonferanse - Utbygging av eiendommen.pdf
kommunedelplan (planbestemmelse).pdf
001 - bestemmelser 2007-20.pdf
27 21 - Avslag på dispensasjon og søknad om tiltak i ett trinn
KORR_Nabovarsel
KORR_Kvittering for nabovarsel
9_KORR_Nabomerknader Nina Kerstin Inberg
10_KORR_Nabomerknader - Brev til Boxs Arkitektstudio AS
2721 parsell 2 - Søknad om nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet
11_KART_16076_Situasjonskart - Boliger rev. A
12_ANKO_16076_A10-07 Arealplan
13_TEGN_16076_2_A40-01_Fasade NV rev. A
14_TEGN_16076_2_A40-02_Fasade NØ rev. A
16_TEGN_16076_2_A40-04_Fasade - Garasje rev. A
17_TEGN_16076_A10-06_Oppriss rev. A
3__16076_A10-02_Utomhusplan_rev.A_2023-05-22
5__16076_Samtykke plassering parsell 2
6__16076_Samtykke plassering parsell 1 for parsell 2
15_TEGN_16076_2_A40-03_Fasade SV + SØ rev. A
18_TEGN_16076_2_A20-02 Plan U.etg. rev. A
19_TEGN_16076_2_A20-05 Takplan rev.A
20_TEGN_16076_2_A20-0 Plan 1. etg. rev. A
21_TEGN_16076_2_A20-04 Plan loftsetg. rev.A
22_TEGN_16076_A20-01_Plan Garasjer rev. A
23_TEGN_16076_2_A30-02 Snitt B-B rev. A
24_TEGN_16076_2_A30-01 Snitt A-A rev. A
25_KORR_16076_A10-03 Perspektiver nabolag rev. A
26_KORR_16076_A10-05 Perspektiver boliger
33_KORR_27 21 Tillatelse til ny adkomstvei
34_KORR_Godkjent disp fra plankrav - godkjent deling - delingskart og tilhørende illustrasjonsplan
35_KORR_Tinglyst erklæring som inneholder rett til tilknytning - H9-Vann avløp (personnr)
36_KORR_Følgrebrev søknad om boligbebyggelse på parsell 2
39_ANKO_Gjennomføringsplan
27 21 parsell 2 - Supplerende dokumentasjon - Nybygg - Enebolig med integrert

sekundærleilighet

Holmenåsen 9, Asker - støyrapport

Notat om kapasitet VA

27 21 parsell 2 - Merknader til nabovarsel - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

27 21 parsell 2 - Tillatelse kan og burde gis da 3 uker har gått - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

27 21 parsell 2 - Nabomerknad - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

2721 parsell 2 - Status på deling, riving og veiopparbeidelse - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

27 21 parsell 2 - Nybygg - Dokumentasjon til innsendt nabomerknad - Enebolig med integrert sekundærleilighet

2023-07-03 Brev til Asker kommune.pdf

2023-06-29 Notat vedr. Holmenåsen 9.pdf

1310 Hofland Parsell_2 Snitt BB.pdf

1310 Hofland Parsell_1 SnittBB.pdf

1310 Hofland Parsell_2 SnittAA.pdf

1310 Hofland Parsell_1 Fasade med garasje.pdf

27 21 parsell 2 - Varsel om avslag - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

27 21 parsell 2 - Søkers svar til PBAs varsel om avslag og kommentarer til ytterlige nabomerknader - Nybygg - Enebolig

16076_Parsell2_Gj.terreng_2023-08-01.pdf

16076_Parsell1+2_Gj.terreng_2023-08-07.pdf

27 21 parsell 2 - Informasjon om matrikulering - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

2721 E-postkorrespondanse - Holmenåsen 9

2721 (tidl. parsell 2) - Korrespondanse - Størrelse på sekundær boenhet - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet

2721 (tidl. parsell 2) Nabokommentarer - Nybygg - Enebolig med integrert sekundærleilighet



Saksprotokoll

Arivsak
24/02789

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

Saksnr.
16/24

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9 gbnr. 27/21

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 16/24

Behandling

I denne saken ønsker administrasjon å se på noen juridiske aspekter og hadde derfor bedt leder om å fremme et utsettelsesforslag.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
24/03227-1

Saksbehandler
Anita Torill Kotte
Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

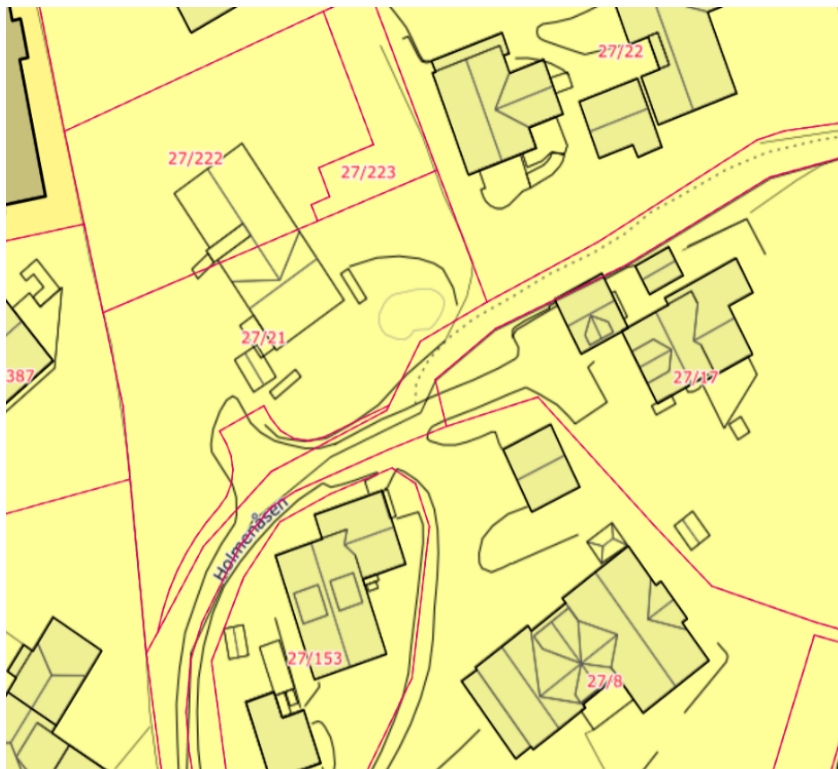
Møtedato
13.03.2024

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet, Holmenåsen 9, gbnr. 27/222

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2022/23, der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet på eiendommen gbnr. 27/222, Holmenåsen 9.

Klagen oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon for størrelse på integrert sekundærleilighet i enebolig på eiendommen Holmenåsen 9, gbnr. 27/222 (tidligere parsell 1).

Utvalget gjøres oppmerksom på at klagesaken er tilnærmet identisk med klage vedr. gbnr. 27/21 (tidligere parsell 2), som behandles i samme utvalgsmøte.

Eiendommen er uregulert, og den 02.11.2022 ga utvalg for plan og byggesak dispensasjon fra plankrav for deling av eiendommen i to parseller. Det ble gitt nærmere vilkår for bebyggelsen. Den 20.05.2023 ble det fremsatt søknad om oppføring av enebolig med integrert sekundærleilighet med areal på 80 m² BRA inkludert bod på gbnr. 27/222. Etter å ha varslet om avslag på søknaden, fremsatte søker den 19.09.23 søknad om dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 13.3, som kun tillater sekundære boenheter på 65 m² inkludert bod.

Kommunen avslo dispensasjon og tillatelse i vedtak av 07.11.23. Avslaget ble begrunnet med at vilkåret for dispensasjon i pbl § 19-2 om klare fordeler ved dispensasjon ikke var oppfylt for en større sekundærleilighet. Ulempene ved dispensasjon ble vurdert å være klart større enn fordelene for tiltakshaver.

Ansvarlig søker Boxs Arkitektstudio påklaget avslaget den 28.11.23 på vegne av tiltakshaver Høk eiendom. I klagen er det i hovedsak anført at søknaden skulle ha vært behandlet etter gammel kommuneplan for Asker, der det var tillatt med størrelse på sekundærboliger på 80 m². Dette bl.a. fordi dette var intensjonene i utvalgets vedtak fra 2022 og at saken uansett burde ha vært behandlet før ny kommuneplan ble vedtatt. Subsidiært er det anført at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt, i det det vises til at ulempene er svært beskjedne.

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke bør gis medhold. Det er ny kommuneplan vedtatt 13.06.23 som må legges til grunn ved behandlingen, og begge vilkårene for å dispensere i pbl § 19-2 anses ikke oppfylt i denne saken

2. Bakgrunn for saken

2.1 Planstatus

Eiendommen gbnr. 27/222 er uregulert, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.2023. Det følger av planbestemmelsene pkt. 13.3 at sekundærboenhet tillates kun integrert i hovedbruksenheten, og at maksimal størrelse på sekundær boenhet er 65 m² BRA inkludert bod.

I og med at omsøkte sekundærleilighet har et areal på 80 m² BRA inkludert 5 m² bod, er en tillatelse avhengig av dispensasjon fra pkt. 13.3.

2.2 Tidligere behandling av deling av eiendommen

Tidligere søknad om dispensasjon fra plankrav for deling av eiendommen i to, ble behandlet av utvalg for plan og byggesak i møte 02.11.2022, sak 102/22, med følgende vedtak:

- 1. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. Utvalget kan ikke se at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt for en deling som omsøkt. En deling og etterfølgende utbygging vil ikke nødvendiggjøre vesentlige krav til ny infrastruktur. Videre har eiendommen regulert atkomst som kan benyttes for begge parseller. Utvalget anser videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Eiendommen ligger i et etablert boligområde innenfor prioritert vekstområde og nær butikker og bussholdeplass. Det er derfor naturlig med en viss fortetting i området. Det er en fordel å unngå en ressurskrevende planprosess, sett i lys av at ulempene ved en dispensasjon kan avhjelpes ved å sette vilkår, jf. pbl. § 19-3. Videre er hensynet til medvirkning ivaretatt gjennom nabovarslingen i saken. Statsforvalteren synes også i sitt vedtak 22.06.2022 å mene at vilkårene for*

dispensasjon er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det ikke blir fastsatt rammer for en fremtidig utbygging på eiendommene. Siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte. Utvalget anser imidlertid at denne ulempen blir motvirket ved følgende vilkår som anses både rimelige og saklige:

- 1) Parsellene kan maksimalt bebygges med en enebolig med en integrert sekundærleilighet.*
- 2) Bebyggelsen skal være arkitektonisk stedstilpasset med saltaksbebyggelse*
- 3) Ny bebyggelse skal lokaliseres i terrenget slik at unødig terrenginngrep unngås og fjernvirkning reduseres. Bebyggelsen skal ikke trekkes lenger mot vest enn eksisterende bebyggelse og mønehøyden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde dvs. kote 31,44*
- 4) Utover dette må fremtidig bebyggelse tilpasse seg bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder. Det vil bl.a. si en utnyttelse på 20%-BYA og en gesimshøyde på 5,5 meter.*

2. Saken returneres administrasjonen for videre behandling. Ved behandlingen av delingssøknaden må lovpålagte krav til atkomst, vann og avløp være oppfylt i samsvar med plan- og bygningsloven.

2.3 Nærmere om søknaden og tiltaket

I søknad av 20.05.23 ble det søkt om oppføring av enebolig med integrert sekundærbolig og underjordisk garasjeanlegg. Sekundærbolig har et areal på 75 m² BRA pluss bod på 5 m². Tegninger og illustrasjoner viser at det må utføres terrenginngrep og terrengmurer. I søknaden ble det vist til at kravene/vilkårene som ble stilt i dispensasjonsvedtaket for deling av 02.11.22 er oppfylt i byggesøknaden, og at søknaden er komplett. Den må derfor behandles innen 3 uker i medhold av pbl § 21-7 jf. SAK § 4.4.

Tiltaket var nabovarslet, og det forelå nabomerknader ved innsendelsen fra naboer på gbnr. 27/22 og 27/201. Etter innsendelse av søknad, mottok kommunen ytterligere nabomerknader den 07.06.23, 03.07.23 og 13.07.23, samt 25.09.23.

Kommunen varslet avslag på søknaden i brev av 25.07.23. I varselbrevet vises det til at søknaden vil bli behandlet etter bestemmelsene i ny kommuneplan, selv om søknaden ble sendt inn før ny kommuneplan ble vedtatt. Det ble vist til at ny kommuneplan skal legges til grunn så lenge saksbehandlingsfristen ikke har utløpt før ny kommuneplan er vedtatt, jf. pbl. § 21-7 femte ledd. Avslaget ble varslet med

bakgrunn i at omsøkte areal på sekundærbolig strider mot kommuneplanens pkt. 13.3. Det ble i varselbrevet også vist til andre forhold, som ikke gjengis her.

I kommunens e-post av 13.09.23 gjøres det oppmerksom på at det er anledning til å søke om dispensasjon fra bestemmelsen om størrelse på sekundærbolig, selv om «en slik søknad trolig ikke vil bli godkjent». Det ble bedt om en snarlig tilbakemelding.

Den 19.09.23 ble det fremsatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

I vedtak av 07.11.23, delegasjonssak 2022/23 ble det fattet følgende vedtak:

Søknaden avslås, jf. kommuneplanens pkt. 13.3. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3, for etablering av sekundær boenhet på 80m² mot maks tillatt 65m².

Avslaget er i hovedsak begrunnet i at begge vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

- Dispensasjonen 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.

Når det gjelder det første dispensasjonsvilkåret om at hensynene bak bestemmelsen ikke må være vesentlig tilsidesatt, ble det konkludert med hensynene bak bestemmelsen var tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Vilkåret ble derfor ansett for oppfylt.

Det andre dispensasjonsvilkåret i pbl § 19-2 ble imidlertid ikke ansett for oppfylt. Fordelene for tiltakshaver ved å få en større boenhet og større utnytting av tomten, ble vurdert som individuelle fordeler som ikke tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. De samlede ulempene ved at boenheten ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal og parkering, samt ulempen ved at det dispenseres fra en nylig vedtatt kommuneplan, ble ansett å være klart større enn fordelene.

3.2. Klagens innhold

I klagen datert 28.11.23 er i hovedsak anført:

- Det er prinsipalt anført at tiltaket forholder seg til de vilkår og størrelser som utvalget for plan og byggesak vedtok i sitt vedtak av 02.11.22, og at det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon. Tiltaket forholder seg videre til kommuneplanen som gjaldt på søknadstidspunktet, og som kommunen har opplyst om og veiledet er riktig utgangspunkt, i en annen sak.
- Subsidiært er det anført at selv om det forelå nabomerknader til omsøkte tiltak, innebar ikke dette at saksbehandlingsfristen ble utvidet fra 3 uker til 12 uker. Kommunen har tolket pbl § 21-7, 2. ledd feil, og kommuneplanen vedtatt 2017 skulle derfor vært lagt til grunn.
- Atter subsidiært har klager anført dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, går bestemmelsene i kommunedelplanen for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013 foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid. Det utledes av kommunedelplanens bestemmelser et krav om max 80 m² BRA for sekundære boenheter og det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon.
- Atter atter subsidiært viser klager til at dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, er vilkårene for dispensasjon oppfylt. Det anføres at utvalget hadde i sitt vedtak av 02.11.22 kjennskap til og forventning om størrelse på sekundær boenhet, og av den grunn ville eventuelle ulemper være påregnelig. Videre har gamle Asker kommune praktisert 80 m² maksgrense i 15 år, slik at det er mange boenheter i kommunen med den størrelsen. Arealoverskridelsen anses å medføre kun en innbyrdes forskyving av areal innenfor omsøkt bebyggelse, slik at ulempen er svært begrenset og kun teoretisk.

Klagens øvrige anførsler vedr. plankrav, bebyggelsens gesimshøyder og gebyr mv. gjengis ikke her, da de ikke er relevante for herværende klagesak.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29 jf. pbl. § 1-9.

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om det er anført forhold i klagen som tilsier at kommunens avslag av 07.11.23 lider av feil rettsanvendelse.

I det følgende betegnes kommuneplanen for Asker 2018 – 2030, vedtatt 14.11.2017 for «gammel kommuneplan», mens kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.23 betegnes som «ny kommuneplan».

4.1 Hadde utvalg for plan og byggesak tatt stilling til forholdet i vedtaket av 02.11.22?

Det er prinsipalt anført at tiltaket forholder seg til de vilkår og størrelser som utvalg for plan og byggesak vedtok i sitt vedtak av 02.11.22, og at det derfor ikke er nødvendig med dispensasjon. Kommunedirektøren viser til at klager ikke kan høres med dette. Det er riktig at det i vedtaket vises til at bebyggelsen må tilpasse seg bestemmelsene i «*kommuneplanens arealdel for 2018-2030 punkt 20.8 som for kategori-B områder*», men dette var kommuneplanen som gjaldt på vedtakstidspunktet i november 2022 og som det var naturlig å vise til. Det fremgår av utvalgets vedtak at bakgrunnen for å sette rammer i dispensasjonsvedtaket, var «*siden eiendommene er uregulert, vil ikke kommuneplanens bestemmelser gjelde direkte*». Det har formodningen mot seg at utvalget hadde et konkret ønske om at rammene for bebyggelsen skulle forholde seg til gammel kommuneplan, og ikke til ny kommuneplan. Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i avslaget av 07.11.23 om at utvalgets vedtak fra 2022 må tolkes slik at tomten tillates delt med den forutsetning at den er egnet for ytterligere fortetting. Rammene for slik fortetting vil imidlertid alltid være forankret i det gjeldende plangrunnlaget.

4.2 Hvilken kommuneplan skal legges til grunn ved behandling av søknaden?

Det følger ulike saksbehandlingsfrister for behandling av søknader. Det er plangrunnlaget som gjelder ved saksbehandlingsfristens utløp som skal legges til grunn når vedtak treffes, jf. pbl § 21-7, femte ledd. Dette selv om vedtaket kommer på et senere tidspunkt og det i mellomtiden er vedtatt ny arealplan for det aktuelle området.

Kommunen mottok søknad om tillatelse i ett trinn den 22.05.2023. Det fremgår av pbl § 21-7 annet ledd at tiltak med krav om ansvarlig foretak som er omsøkt i ett trinn har saksbehandlingsfrist på 3 uker «*der det ikke foreligger merknader fra naboer*». Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at henvisningen til nabomerknad ikke gjelder for hvilken frist som skal legges til grunn. Ordlyden i bestemmelsen er klar, og det må dermed legges til grunn 12 ukers saksbehandlingsfrist.

Da saken har 12 ukers saksbehandlingsfrist medfører dette at saken må behandles etter ny kommuneplan som ble vedtatt 13.06.2023, selv om søknaden ble innsendt før ny kommuneplan ble vedtatt. Ny kommuneplan må legges til grunn, jf. dato for utløp av saksbehandlingsfristen pbl. § 21-7 femte ledd. Klager har anført at kommunen har veiledet feil om denne problemstillingen i en annen sak, men kommunedirektøren kan ikke se at dette har relevans for denne saken og uansett må riktig rettsanvendelse legges til grunn.

Klager har også anført at dersom saken skal behandles etter ny kommuneplan, går bestemmelsene i kommunedelplanen for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013, foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid.

Kommunedelplanens § 2 viser til tidligere kommuneplan (2007-2020) og denne tillater inntil 80 m² BRA for sekundære boenheter. Klager anfører derfor at det ikke er nødvendig med dispensasjon.

Kommunedirektøren viser til at klager har rett i at bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette fremgår av ny kommuneplans pkt. 1.1. Kommunedirektøren deler imidlertid ikke klagers oppfatning av at det er motstrid mellom ny kommuneplan og kommunedelplanen fra 2013.

Kommunedelplanen inneholder ingen bestemmelser om størrelse på sekundær boenhet, slik at det er ingen konflikt mellom disse planene på dette punkt.

Selv om det i kommunedelplanen § 2 er gjort henvisninger i kommuneplanen fra 2007, fremgår det av kommunedelplanens § 5.5 at dette gjelder «*Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype*». Kommunedirektøren viser til at dette er en klar avgrensning som ikke omfatter størrelsen på sekundærbolig.

Sammenfatningsvis opprettholder kommunedirektøren vurderingen som ble lagt til grunn i kommunens avslag av 07.11.23, nemlig at søknaden skal behandles etter ny kommuneplan.

4.3 Dispensasjonsvurderingen – vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Det er i vedtaket konkludert med at hensynene bak kommuneplanen pkt. 13.3 blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må begge vilkårene for dispensasjon være oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Fordelene ved en dispensasjon må derfor være klart større enn ulempene.

Klager mener at ulempene ved en arealoverskridelse er svært begrensede, og viser bl.a. til intensjonene i utvalgets vedtak i 2022 samt at arealgrensen på 80 m² for sekundærboliger har vært praktisert i 15 år. Uteoppholdsareal og parkering er også ivarettatt og er større enn det som kreves for en sekundærbolig.

Kommunedirektøren har foretatt en vurdering av klagers anførsler, men kan ikke se at det er godt gjort at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken og at begge vilkårene i pbl § 19-2 dermed er oppfylt.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremført fordeler *ved å gi dispensasjon*. Fordelene er først og fremst knyttet til fordelene for tiltakshaver, ved at denne skal kunne etablere en større sekundærleilighet. Kommunedirektøren viser til at dette er en personlig fordel for tiltakshaver som ikke skal tillegges vekt av betydning i

dispensasjonsvurderingen. Ulempene ved dispensasjon er i første rekke knyttet til at boenheten ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal og parkering som gjelder for en boenhet av slik størrelse, og ikke minst ulempen ved at det dispenseres fra en nylig vedtatt kommuneplan. En dispensasjon fra bestemmelsene vil utvilsom bidra til å svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i vedtaket av 07.11.23 om at begge vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt, og at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 13.3 derfor må avslås.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 07.11.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klage av 28.11.23 m/vedlegg
- Avslag av 07.11.23, delegasjonssak 2022/23
- Søknad av 20.05.23 m/vedlegg
- Søkens e-post av 23.05.23
- Nabomerknader av 07.06.23
- Søkens e-post av 13.06.23
- Nabomerknader av 03.07.23
- Søkens e-post av 04.07.23
- Nabomerknader, ettersendelse av vedlegg i e-post av 13.07.23
- Varsel av 25.07.23 om avslag
- Søkens e-post av 07.08.23
- Søkens e-post av 21.08.23
- E-postkorrespondanse av 13.09.23
- Søkens e-post av 18.09.23
- Søkens e-post av 19.09.23 om dispensasjon
- Nabomerknader av 25.09.23



Saksprotokoll

Arivsak
24/03227

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
13.03.2024

Saksnr.
17/24

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med seundærleilighet, Holmenåsen 9, gbnr. 27/222

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 13.03.2024 sak 17/24

Behandling

I denne saken ønsker administrasjon å se på noen juridiske aspekter og hadde derfor bedt leder om å fremme et utsettelsesforslag.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken er utsatt



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/03276-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
29.02.2024

Referatsak utvalg for plan og byggesak 13.03.2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.