



Asker
kommune

Plommedalsveien 4

Innledning til saken

Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen

Asker 18.09.2024



Asker
kommune

Disposisjon

Hva søknaden omfatter

Planstatus

Er saken tilstrekkelig opplyst, særlig om naturmangfold

Bakgrunnen for avslag på søknaden

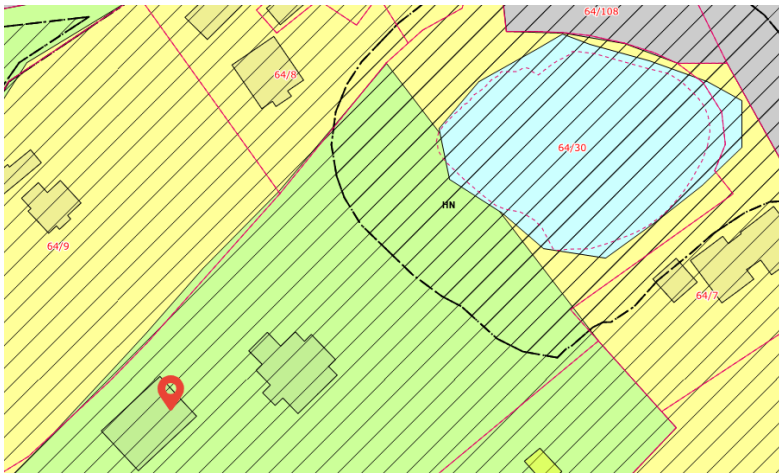
Hva søknaden gjelder

- Bruksendring av låve til 2 boenheter (+carport 4 p)
- Etablering av ny atkomstvei til 4 boenheter totalt (2eks+2nye)

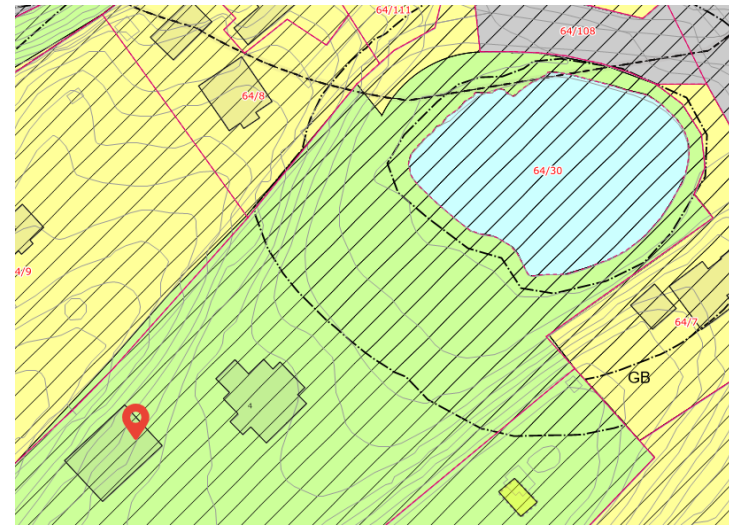


Kommuneplan

Gammel



Ny



Reguleringsplanen fra 2005 gjelder

Spesialområde naturvern – SNV

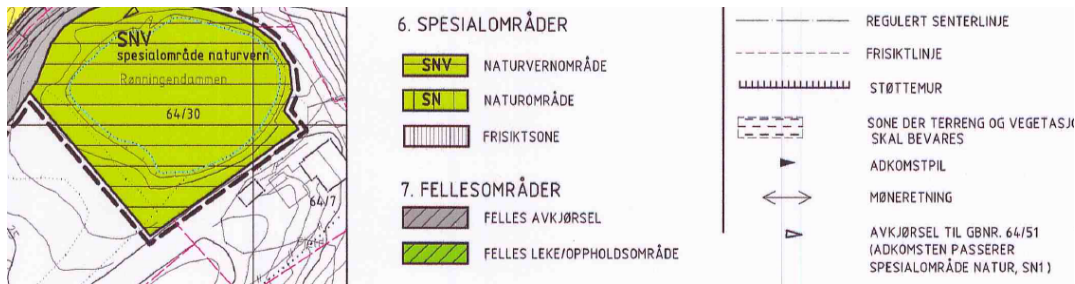
Området omfatter Rønningendammen med randsone og skal bevares/utvikles i et hensikt å sikre gode levevilkår for amfibieforekomsten tilknyttet dammen.

Innen området skal naturlige gressarter, siv og vegetasjon få vokse vilt, for å sikre arealer med høyt gress og krattvegetasjon i dammens randsone og nærområde. Klipping av gress tillates ikke. Tilvekst av større trær som hindrer gode solforhold og ved dammen, kan fjernes. Slik skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunen friluftsforsvaltning.

Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering. Bygningsrådet kan dog tillate tiltak som er et ledd i en tilrettelegging for sikring amfibieforekomsten, samt opparbeidelse av avkjørsel som angitt i punkt 6.4 under.

Innen området, langs området avgrensning mot nordvest, tillates etablert ny avkjørsel/atkomstvei til eksisterende bygninger på eiendommen gbnr. 64/51. Selve atkomstveien skal plasseres lengst mulig vekk fra dammen, og med så skånsomme terrenginngrep rundt dammen som mulig. Endelig plassering og utforming av avkjørselen/atkomstveien skal godkjennes av bygningsrådet. Før bygningsrådets godkjenning, skal det innhentes uttalelse fra Fylkesmannen.

Utvidet bruk av atkomstveien på et senere tidspunkt tillates ikke.



Kommunen vet for lite om dagens tilstand i dammen og for amfibiene, saken er ikke tilstrekkelig opplyst jf. fvl. § 17

- Kommuneplanen 20.2 (hensynssone bevaring naturmiljø - vassdrag)«*Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøre for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres*».
- Statsforvalteren viser til (uttalelse 26.03.2024):
 - *Det er viktig å bevare naturområder rundt dammer siden amfibier har behov for arealer på land. Enhver økt ferdsel med kjøretøy vil naturlig nok utgjøre en fare for salamandere på land*
 - *Storsalamander er en art av stor forvaltningsinteresse siden den er kategorisert som nær truet i Norsk rødliste for arter fra 2021*
 - *Dispensasjon for tiltaket som omsøkt vil være uheldig av hensyn til naturmangfoldet tilknyttet Rønningsdammen*
- Naturmangfoldloven § 8:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Saken er ikke tilstrekkelig opplyst, det mangler søknad om dispensasjon

- Avslaget side 3: «Virksomhet byggesak mener saken ikke er komplett for å kunne fatte et positivt vedtak i saken. Virksomhet byggesak mener imidlertid at den er tilstrekkelig komplett for å fatte et avslag. Det er ikke vesensforskjell om saken behandles etter ny eller gammel kommuneplan, tilknyttet dette vedtaket».
- Avslaget side 15: «Det er flere bestemmelser i reguleringsplanen som angår dammen og forholdet til naturverdiene. Virksomhet byggesak mener at disse underbygger vår forståelse av §6.4. Virksomhet byggesak har også gått tilbake til gjeldende kommuneplan fra 2005. Området (64/51) var da LNF (kommuneplanen for 2002-2016) og har ikke vært endret fra dette formålet. Virksomhet byggesak mener at å etablere en atkomstvei som omsøkt vil være i strid med reguleringsplanens §6.4».
- Og videre «Virksomhet byggesak har etterspurt skisser/dokumentasjon som kunne bekrefte at dammen ikke ville bli skadelidende eventuelt oversendes Statsforvalter for vurdering knyttet til dispensasjonssøknad. Dette ikke mottatt. Det er som nevnt over ikke søkt dispensasjon fra reguleringsplanens §6.4 eller ny kommuneplan §10.6.1».
- Søker mener det ikke er behov å søke om dispensasjon, avslaget side 14 (søkers argumentasjon): «Kommunen har i tidligere saksbehandling tolket bestemmelsen som at den ikke gir adgang til at flere boenheter kan ta atkomsten i bruk. Dette er ingen naturlig forståelse av reguleringsplanen. Det eneste tolkingsalternativet ordlyden åpner for er at atkomsten gjelder for «eksisterende bygninger» Det er ingen holdepunkter i plandokumentene for at atkomsten ikke skal kunne brukes av eksisterende bygninger dersom det gjennomføres bruksendringer, herunder etableres boenhet i eksisterende bygninger».
- Juridisk/klagesak, saksfremlegg til utvalget side 12: «Kommunedirektøren er inneforstått med at ny avkjørsel/atkomst er regulert og kan etableres i tråd med reguleringen. Kommunedirektøren er dog av den oppfatning at nye boenheter klart medfører utvidet bruk av atkomstveien som vil være i strid med reguleringsbestemmelsene § 6.4 siste setning».

Hvorfor søknaden er avslått

- Det «åpenbare» omsøkt tiltak er i strid med reguleringsbestemmelsene § 6.4
- Vurderingen etter LNF (med vekt på landbruk, natur vet vi for lite om).

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven antas å bli vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes å gi negative konsekvenser med tanke på naturmiljø tilknyttet Rønningendammen. Dette er imidlertid ikke utredet dypt i søknaden.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler:

- Eier får enheter som kan leies ut og som kan gi et økonomisk bidrag til å etablere honning-produksjon og mindre hagebruk
- Låven som «historieforteller» vil bli bevart i form av sitt volum
- Låven vil ikke forfalle

Ulemper:

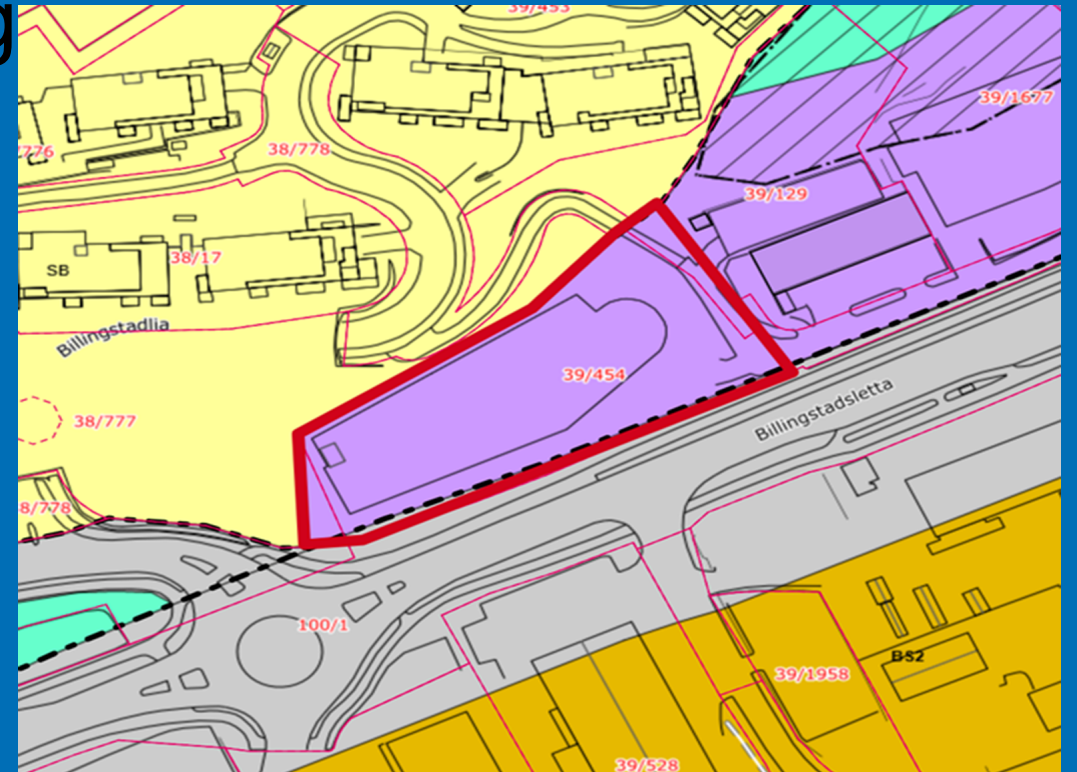
- Saken vil kunne gi presedens knyttet til etablering av flere boenheter på LNF-eiendommer.
- LNF-formålet «utvaskes»
- Nye boenheter blir etablert i bygning som ligger nær veiformål
- Dersom det blir drift på eiendommen må nye bygg etableres for å ivareta areal for redskaper/ landbruks-utstyr / produksjon (boder i låvens kjeller er små)



Asker
kommune

Detaljregulering for Billingstadsletta 31

Planforslaget omhandler påbygg av 3 etasjer, hvor øverste er en inntrukken etasje på eksisterende næringsbygg





Asker
kommune

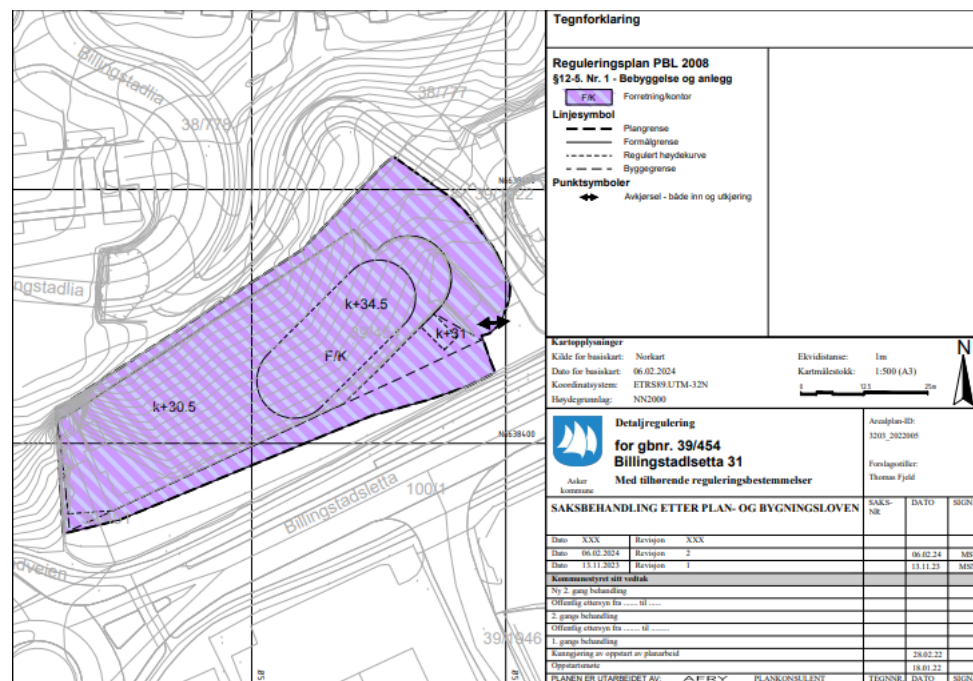
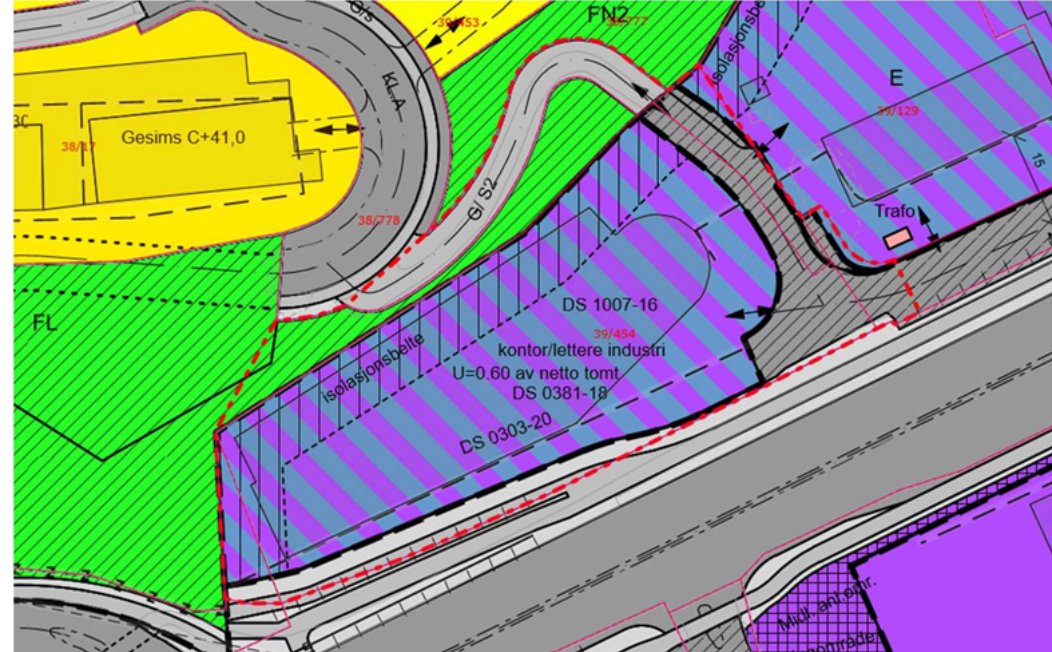
Offentlig ettersyn og høring

Planforslaget har vært til førstegangsbehandling i utvalget for plan og byggesak 17.04.2024. Saken ble enstemmig vedtatt lagt ut på høring.

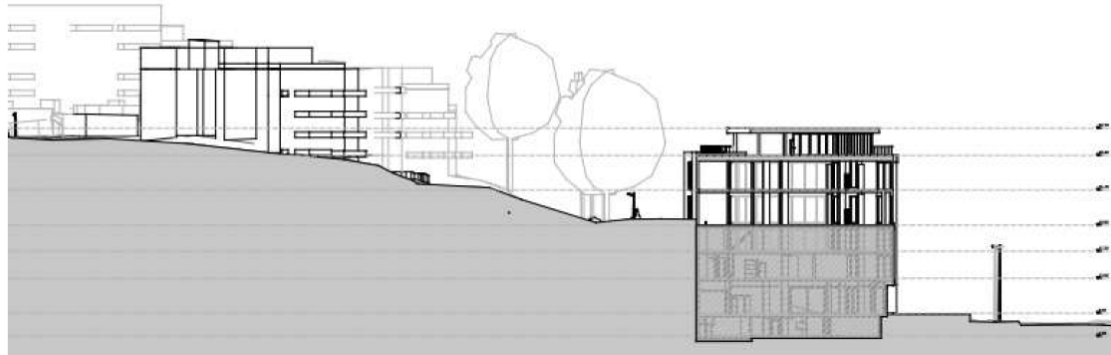


Høring av planforslag og nabomerknad

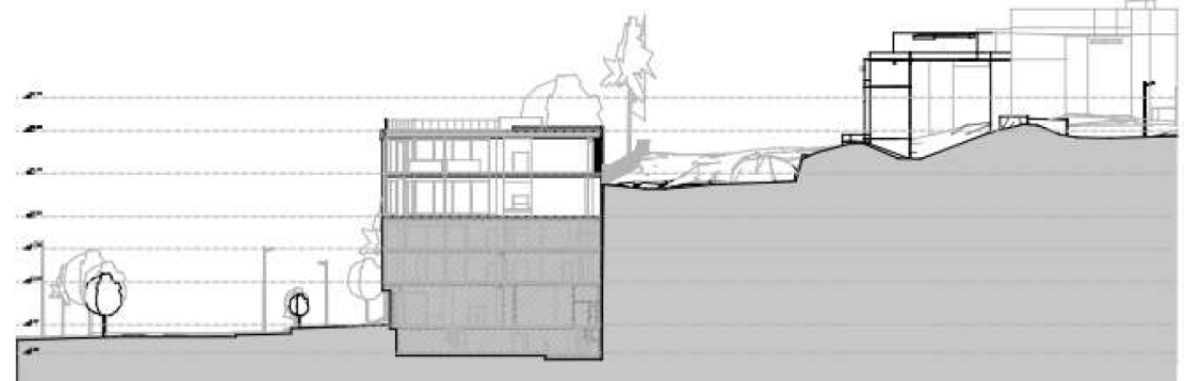
- Sju merknader etter offentlig ettersyn og høring. To fra offentlig myndigheter og fem fra lokale lag og naboer/innbygger..
- Naboinnvendinger mot planforslaget. Nabomerknadene har fokus på 30% grøntareal, isolasjonsbelte og avstand mellom bygg.
- Rundskriv H-8/15 som grunnlag for tolking av plan- og bygningslovens § 29-4
- Viktige forhold; lys, luftighet og brannsikring. Håndtering av terreng sikres i landskapsplanen.
- Areal- og ressursdisponeringshensyn som grunnlag for vurdering av fordeler og ulemper.
- Møte 13. august mellom administrasjonen og Billingstadlia Boligsameie II



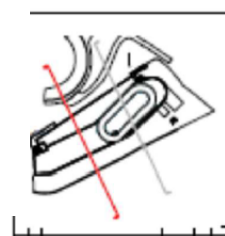
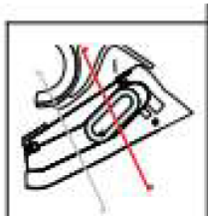
Snittprofiler viser påbygget i forhold boligene i Billingstadlia Vurdering ihht plan- og bygningslovens § 29-4



Figur 20 snitt E

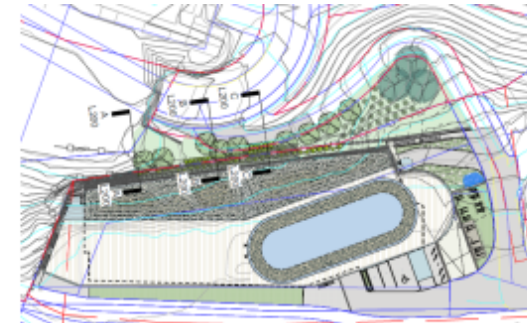


Figur 19 snitt E

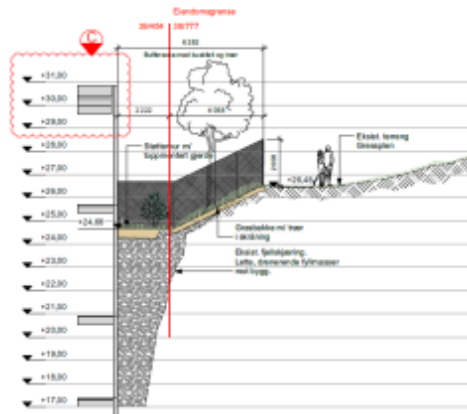


For å sikre avbøtende tiltak: Landskapsplan og rekkefølgekrav

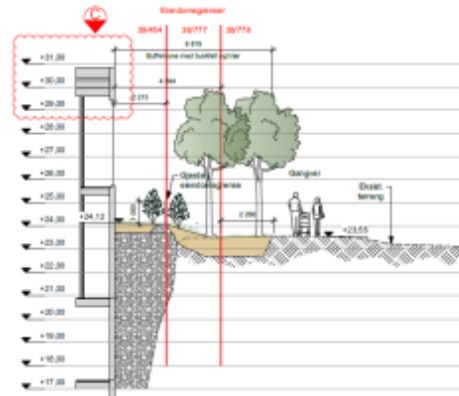
- Bestemmelse 3.3 om vegetasjon og terrengbehandling
- Bestemmelse 3.5 om plan for bygge- og anleggsfasen
- Bestemmelse 5.1 om rekkefølgekrav for opparbeidelse av sameiets areal.



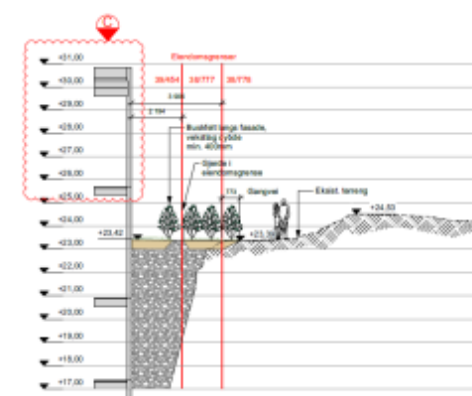
PLANUTSNITT - Sørthelvsving
Målestokk 1:500



SNITT A
Målestokk 1:100



SNITT B
Målestokk 1:100



SNITT C
Målestokk 1:100



Asker
kommune



Asker
kommune

Detaljregulering for Terrasseveien

Førstegangs behandling

Utvalg for plan og byggesak 18.09.2024

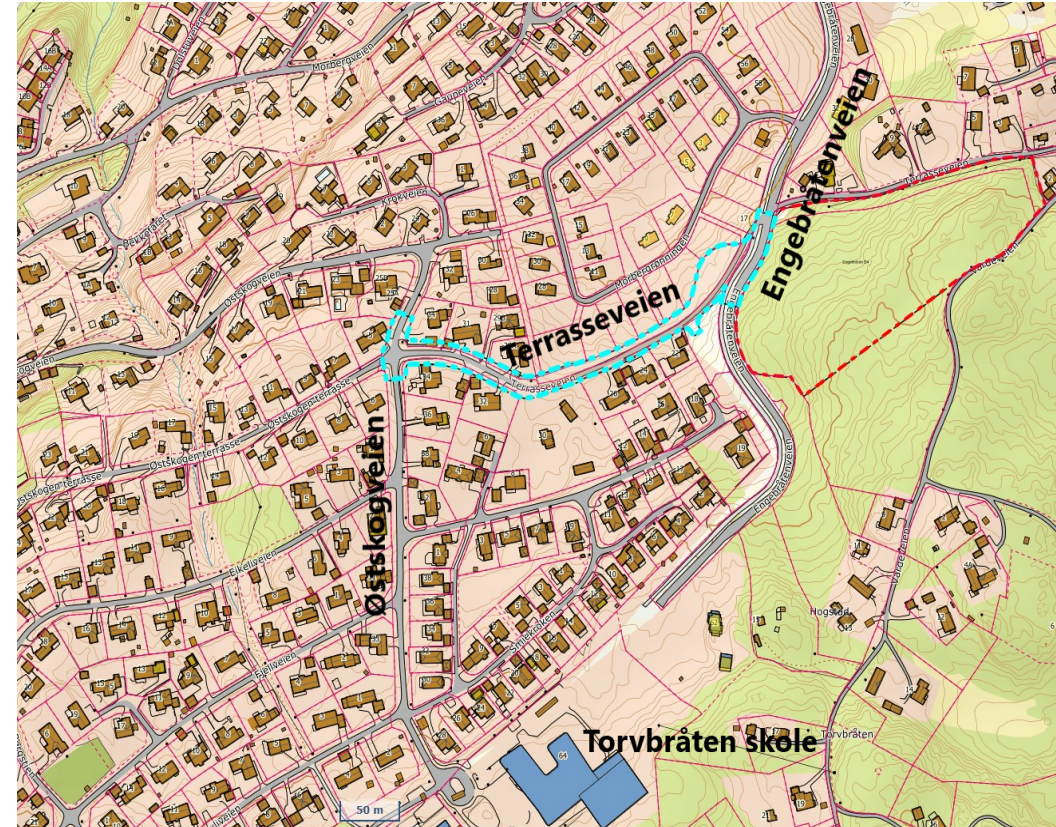
Asker kommune

Kort presentasjon av prosjektet

Beliggenhet

Bakgrunn og forutsetninger

Beskrivelse av foreslått løsning



Bakgrunn og historikk

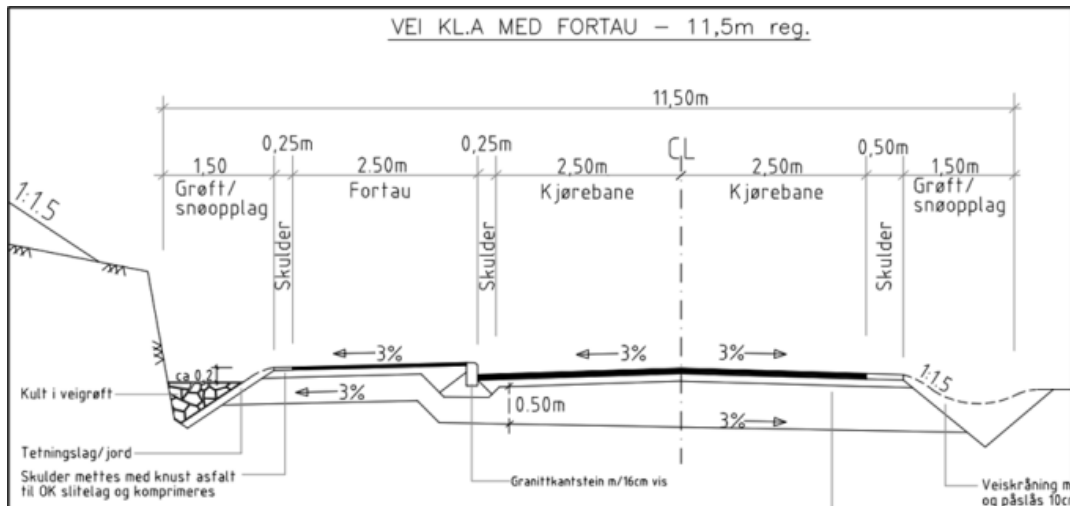
- 2008: Reguleringsplan for Engebråten vedtas
 - Terrasseveien stenges for gjennomkjøring
 - Deler av Terrasseveien reguleres til gang- og sykkelvei
 - Ny hovedatkomst til Torvbråten skole fra Sundbyveien over Engebråten via Engebråtenveien
- 2019: Terrasseveien vedtas regulert for gjennomkjøring
 - Forutsetning: Etablering av fortau som avbøtende tiltak for gjennomgangstrafikken
 - Forutsetning: Bevilgning av midler fra «nye Asker kommune»

Bakgrunn og historikk

- 2020: Formannskapet fatter følgende vedtak, ref. sak 0172/20:
 1. Terrasseveien skal være åpen for gjennomkjøring i begge retninger mellom boligfeltene Østskogen og Morberg. Det anlegges fortau og kjørebanebredden settes til 5 meter
 2. Regulering, prosjektering og utførelse av kryss Terrasseveien og Engebråtenveien utføres, som allerede bygget, så snart som mulig og i løpet av høsten 2020
 3. Parallelt med det pågående reguleringsarbeidet til Block Watne for delfelt B4 av reguleringsplan for Engebråten, skal det resterende av Terrasseveien fra krysset Engebråtenveien og Terrasseveien til krysset Østskogveien og Terrasseveien reguleres i tråd med vedtakspunkt 1 – «Det anlegges fortau og kjørebredde settes til 5 meter.» Dette slik at Terrasseveien blir regulert i en helhetlig løsning. **Kostnader til dette innarbeides i HP 2021, med ferdigstilling senest Q3 2022**

Beskrivelse av løsning/detaljer

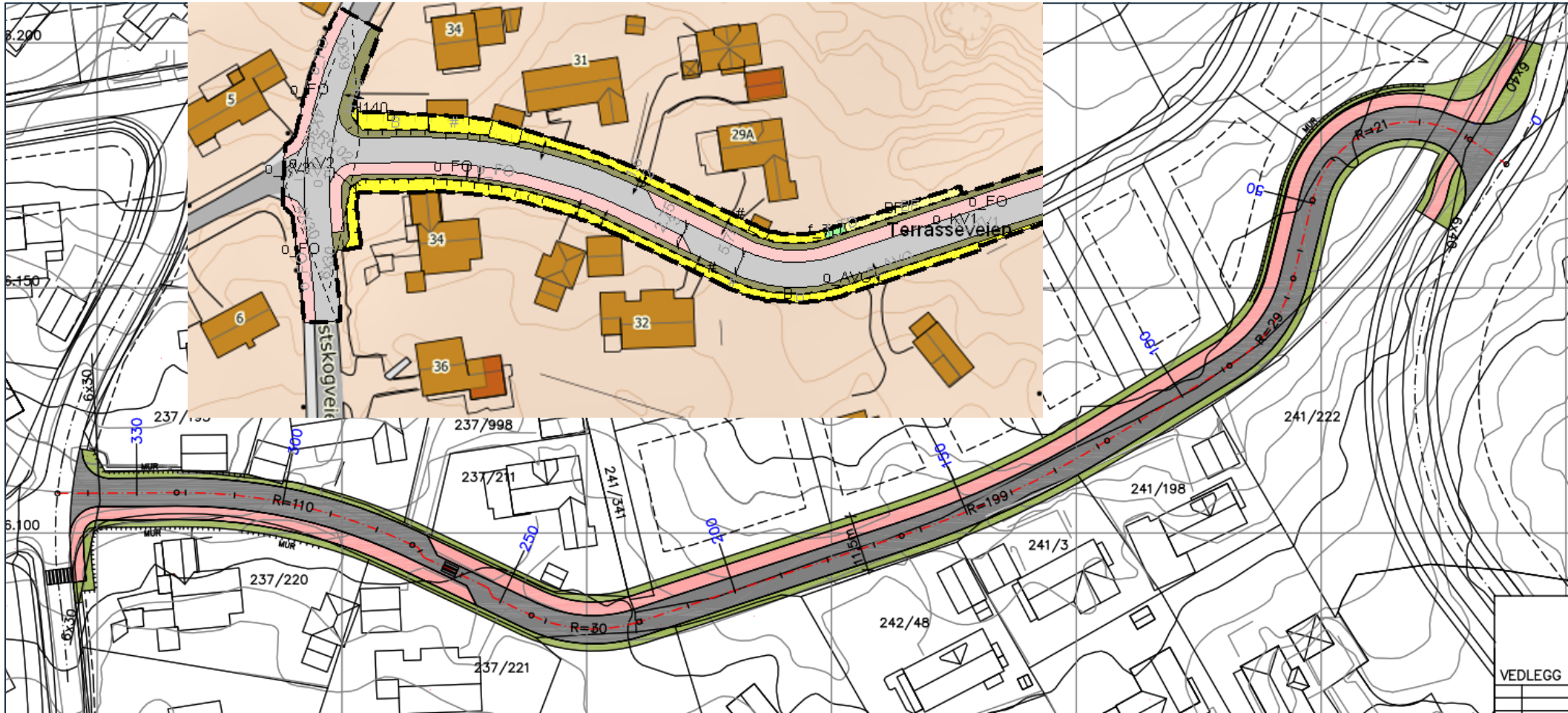
Valgt veiklasse er adkomstvei (A)
med ensidig fortau:



Østre del er allerede bygget:



Beskrivelse av løsning/detaljer





Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024 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 16.09.2024 kl. 16.00 av følgende eiendommer:
Hagastubben 10
Plommedalsveien 4
Jakteleia 2

Sakskart

Saker til behandling

43/24 24/14606-1 Godkjenning av protokoll fra møte 21.08.2024

44/24 23/11102-5 Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. -
sluttbehandling

45/24 24/10818-1 Detaljregulering for Terrasseveien - 1. gangsbehandling

46/24	24/02254-5	Klage på avslag på dispensasjon for opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72
47/24	24/12883-1	Klage på vedtak om avslag søknad dispensasjon og rammetillatelse bruksendring låve til 2 boenheter og ny adkomstvei, Plommedalsveien 4, gbnr. 64/51
48/24	24/13889-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ettergodkjenning av adkomstvei, bro og kanal og parkeringsplasser, Verpentangen 2A, gbnr. 353/18
49/24	24/13252-1	Klage på vedtak om avslag søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse, Jakteleia 2, gbnr. 39/1673
50/24	24/13660-1	Klage på vedtak om avslag søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/bod, Hagastubben 10, gbnr. 243/85
51/24	24/14304-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for ny fritidsbolig, Knivsvikveien 32, gbnr. 310/119
52/24	24/06729-4	Lovlighetskontroll av vedtak 29. mai 2024 i Utvalg for plan og byggesak – Nærnes idrettsanlegg, oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg
Referatsaker		
R-8/24	24/14838-1	Referatsak - utvalg for plan og byggesak 18.09.2024

Asker, 05.09.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
18.09.2024	17:00 – 19:20	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Annet	Rikard G. Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kirsti Kierulf
Utvalgsmedlem	Anniken P. Elisenberg (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Kristian Hviding Kvam (V)	Christian Skrede
Utvalgsmedlem	Solav Abbas (A)	Farah Ali
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Christin J. Gerner-Mathisen (INP)	

Forfall: Kirsti Kierulf (H)
Christian Skrede (V)
Farah Ali (A)

Administrasjonen Direktør Eli Aubert
Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen
Virksomhetsleder Ingvild Skaset
Virksomhetsleder Malvin Bjørøy
Avd. leder Fridtjof Denneche

Protokollfører Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 9 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til protokollen eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

43/24	24/14606-1	Godkjenning av protokoll fra møte 21.08.2024	3
44/24	23/11102-5	Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - sluttbehandling	3
45/24	24/10818-1	Detaljregulering for Terrasseveien - 1. gangsbehandling	4
46/24	24/02254-5	Klage på avslag på dispensasjon for opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72	5
47/24	24/12883-1	Klage på vedtak om avslag søknad dispensasjon og rammetillatelse bruksendring låve til 2 boenheter og ny adkomstvei - 64/51 Plommedalsveien 4	7
48/24	24/13889-1	Klage over avslag på Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ettergodkjenning av adkomstvei, bro og kanal og parkeringsplasser, Verpentangen 2A , gbnr. 353/18	9
49/24	24/13252-1	Klage på vedtak om avslag søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse - 39/1673 Jakteleia 2	10
50/24	24/13660-1	Klage på vedtak om avslag søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/bod, Hagastubben 10, gbnr. 243/85	11
51/24	24/14304-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for ny fritidsbolig, Knivsvikveien 32, gbnr. 310/119	13
52/24	24/06729-4	Lovlighetskontroll av vedtak 29. mai 2024 i Utvalg for plan og byggesak – Nærnes idrettsanlegg, oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg	15

Referatsaker

Saker til behandling

43/24 Godkjenning av protokoll fra møte 21.08.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	43/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 21.08.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 21.08.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

44/24 Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	44/24
2 Kommunestyret	15.10.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl., plankart datert 06.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 26.06.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Saksbehandler Hiwa Sulejman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl., plankart datert 06.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 26.06.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

45/24 Detaljregulering for Terrasseveien - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	45/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Terrasseveien, som vist på plankart datert 16.08.2024, bestemmelser datert 16.08.2024, og planbeskrivelse datert 13.08.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Behandling

Saksbehandler Rune Rian innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Terrasseveien, som vist på plankart datert 16.08.2024, bestemmelser datert 16.08.2024, og planbeskrivelse datert 13.08.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

[Lagre vedtak]

46/24 Klage på avslag på dispensasjon for opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	46/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. 1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 03.07.24 i delegasjonssak 1003/24 på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Satsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

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

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i delegasjonssak 1003/24, og innvilger dispensasjon fra LNF-formålet for opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, sendes saken tilbake for ny behandling på grunn av innvilget dispensasjon.

Begrunnelse:

Utvalget vurderer at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Utvalget vurderer at omdisponering av arealet ikke ansees å være i konflikt med overordnet jordvernmål. Arealet ansees ikke å være drivverdig i landbrukssammenheng. Dette er tidligere avklart fra kommunen å være uegnet som landbruksareal. Landbruksmyndighetene har i tidligere behandlinger frigjort eiendommen som består av 3/4 fjellgrunn. En innvilgelse av klagen for landbruksareal sin del vil derfor ikke tilsidesette hensikten bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Videre ligger eiendommen i randsonen av et etablert boligområde og er adskilt fra sjøen med fylkesvei samt gang- og sykkelvei på nedsiden. En forsiktig utvikling av eiendommen anses derfor ikke å komme i konflikt med naturinteresser eller allmennhetens bruk av området og i strandsonen.

Videre anser utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Ulempene for natur- og friluftinteressene i området anses for å være små, især på grunn av eiendommens beliggenhet overfor fylkesveien. På den andre siden anses de arealmessige fordelene ved en dispensasjon å være betydelige. Det er brukt betydelige offentlige og private ressurser til infrastruktur; vann, vei og kloakk for utvikling av eiendommen i tråd med tidligere planer. Eksisterende ledningsnett med kulverter og kummer går fra Bakkekroken nedover eiendommen, under Grimsrudveien. Utvalget anser at det vil være av samfunnsmessig nytte og arealmessig fordel å utnytte de opparbeidede tiltakene.

Eiendommens beliggenhet er nær offentlige og private tilbud som skole, barnehage, idrettsanlegg og friareal mot sjøen med båt og badeliv, gang og sykkelsti og trygg skolevei. Videre ligger eiendommen tett innpå Hyggen sentrum, som er definert som satsingsområde og nærsenter for den del av kommunen.

Utvalget legger også til grunn at adkomsten er sikret gjennom at veiretten er stadfestet av domstolene to ganger. Eventuelle fortsatt uavklarte forhold rundt veirett vil være av privatrettslig karakter, og er ikke omfattet av dette vedtaket om innvilgelse av aktuelle dispensasjoner.

Utvalget anser videre ikke, at det som måtte gjenstå av uavklarte spørsmål rundt vann og avløp, kvikkleire eller støy er relevant for spørsmålet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette er spørsmål som vil måtte avklares i eventuell byggesak.

Utvalget anser derfor på denne bakgrunn at begge vilkårene for dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, og innvilger dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av grunneiendom, sendes saken tilbake til administrasjonen for ny behandling. «

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knudsen. Forslag fremmet av Knudsen ble vedtatt mot tre (MDG, A, V) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i delegasjonssak 1003/24, og innvilger dispensasjon fra LNF-formålet for opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, sendes saken tilbake for ny behandling på grunn av innvilget dispensasjon.

[Lagre vedtak]

47/24 Klage på vedtak om avslag søknad dispensasjon og rammetillatelse bruksendring låve til 2 boenheter og ny adkomstvei - 64/51 Plommedalsveien 4

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	47/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 26.01.2024 (delegasjonssak 40/24) om avslag på søknad om dispensasjon og

søknad om rammetillatelse for bruksendring av låve til to boenheter og ny adkomstvei. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Elisenberg (H) fremmet på vegne av H, V og FrP, følgende forslag til nytt punkt 2:

«Utvalg for plan og byggesak er i utgangspunktet positive til bruksendring av låven ut fra ønsket om «vern gjennom bruk». Søknaden omfatter også ny atkomstvei, og bruksendring som omsøkt medfører utvidet bruk av regulert atkomstvei, noe reguleringsbestemmelsene § 6.4 uttrykkelig forbyr. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet, og søknaden er derfor mangelfull. Det mangler også søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag».

Kommunedirektørens innstilling i et punkt ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Elisenberg om nytt punkt 2 ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 26.01.2024 (delegasjonssak 40/24) om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for bruksendring av låve til to boenheter og ny adkomstvei. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.
- 2 Utvalg for plan og byggesak er i utgangspunktet positive til bruksendring av låven ut fra ønsket om «vern gjennom bruk». Søknaden omfatter også ny atkomstvei, og bruksendring som omsøkt medfører utvidet bruk av regulert atkomstvei, noe reguleringsbestemmelsene § 6.4 uttrykkelig forbyr. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet, og søknaden er derfor mangelfull. Det mangler også søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag

[Lagre vedtak]

48/24 Klage over avslag på Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ettergodkjenning av adkomstvei, bro og kanal og parkeringsplasser, Verpentangen 2A , gbnr. 353/18

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	48/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.5.2024 i sak 781/24.
Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Elisenberg fremmet følgende forslag til nytt punkt 2 på vegne av H og FrP:

«Utvalget vurderer at tiltaket krever ny søknad. Utvalget viser til utvalg for plan og byggesak's vedtak av 16.08 i sak 75/23 og presiserer følgende:

- a gangbroen skal være en gangbro med mulighet for en normal størrelse hagetraktor/ atv (ikke traktor) - altså maksimalt 1,5 meter kjørebredde.
- b Adkomstveien frem til dagens brokant reduseres i høyde og skal i høyde maksimalt være horisontal med dagens bro. De miljø/naturmessige følgene skal minimeres (inkl høyde på fyllingen) og planting av stedeagne arter skal utføres.
- c Parkering skal løses i pågående regulerings sak
- d Utgraving av kanal skal løses i pågående regulerings sak»

Røed (H) fremmet følgende forslag:

1. «Klagen tas til følge, og innvilger dispensasjon ihht PBL §19-2, med begrunnelser som gitt i tidligere behandling av byggesøknad og ved reguleringsplan som er under behandling.

Utvalg for Plan og Byggesak (UPB) er av den oppfatning av at den reviderte søknaden er i tråd med de føringer utvalget ga ved forrige behandling.»

Forslag fremmet av Røed fikk to (FrP, INP) stemmer og falt

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Elisenberg. Forslaget fra Elisenberg ble vedtatt mot tre (MDG, A, V) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.5.2024 i sak 781/24. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.
2. Utvalget vurderer at tiltaket krever ny søknad. Utvalget viser til utvalg for plan og byggesak's vedtak av 16.08 i sak 75/23 og presiserer følgende:
 - a gangbroen skal være en gangbro med mulighet for en normal størrelse hageaktor/ atv (ikke traktor) - altså maksimalt 1,5 meter kjørebredde.
 - b Adkomstveien frem til dagens brokant reduseres i høyde og skal i høyde maksimalt være horisontal med dagens bro. De miljø/naturmessige følgene skal minimeres (inkl høyde på fyllingen) og planting av stedeegne arter skal utføres.
 - c Parkering skal løses i pågående regulerings sak
 - d Utgraving av kanal skal løses i pågående regulerings sak»

[Lagre vedtak]

49/24 Klage på vedtak om avslag søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse - 39/1673 Jakteleia 2

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	49/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.02.2024 (delegasjonssak 335/24) om avslag på søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.02.2024 (delegasjonssak 335/24) om avslag på søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

50/24 Klage på vedtak om avslag søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/bod, Hagastubben 10, gbnr. 243/85

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	50/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 05.03.2024 (delegasjonssak 406/24) om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/lagerbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

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

«Utvalg for Plan og byggesak (UPB) tar klagen til følge, og innvilger dispensasjon iht PBL § 19-2.

Begrunnelse:

Nærstestangen har en nesten 40 år gammel reguleringsplan, med regulert U-grad på 12%. Planen har vært tilsidesatt i tidligere kommuneplaner for Røyken, der BYA for området i en årrekke har vært bestemt til og praktisert til 20% BYA. Ved vedtak av ny kommuneplan for Asker bortfalt denne bestemmelsen og praktiseringen gjennom flere kryssende nye bestemmelser. Dette var ikke en politisk intensjon, og må sies å ha oppstått som en inkurie det var vanskelig å overse. Da BYA 20% har vært godkjent gjennom en årrekke i dette området, og slik utnyttelse også er identisk med den generelle utnyttelse som er vedtatt i ny kommuneplan for SB-områder, vurderer UPB at reguleringsplanen ikke tilsidesettes vesentlig. Her er det også et poeng at det omsøkte tiltaket nå ligger utenfor byggegrense mot sjø etter endringer i gjeldende kommuneplan.

Mye av bygningsmassen på Nærstestangen er bygget i en tid med andre krav til bokvalitet og innhold i boliger. UPB oppfatter at hovedhensikten med reguleringsplanen fra 1986 var å ta vare på områdets historiske kvaliteter. Men det er også viktig å utvikle historiske eiendommer slik at de oppfyller dagens og fremtidens behov og krav til bokvalitet. Prinsippet om vern gjennom bruk er lagt til grunn av vernemyndigheter i hele landet, et prinsipp UPB også legger til grunn i foreliggende sak.

I denne saken utvikles og utvides eiendommens bygningsmasse slik at den blir bedre tilrettelagt for dagens og fremtidens generasjoners behov for bokvalitet, samtidig som de historiske kvaliteter ivaretas på en god måte. De samfunnsmessige fordeler ved omsøkte tiltak knytter seg til ivaretagelsen av en eldre bevaringsverdig bebyggelse, og tilpasningen til det verdifulle bygningsmiljøet i naboskapet styrker kulturlandskapet på Nærstestangen. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er klimavennlig sirkulærøkonomi, og å legge til rette for flere beboere forsterker et stabilt, vel fungerende nabolag også i årene som kommer.

Utvalg for plan og byggesak anser fordelene derfor klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for komplettering av vedtaket. «

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Røed. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for Plan og byggesak (UPB) tar klagen til følge, og innvilger dispensasjon iht PBL § 19-2.

[Lagre vedtak]

51/24 Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for ny fritidsbolig, Knivsvikveien 32, gbnr. 310/119

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.09.2024	51/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan -og byggesak opprettholder vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling

Behandling

Knudsen fremmet følgende forslag på vegne av H og FrP:

«Utvalg for plan -og byggesak omgjør vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24, og innvilger dispensasjon for bestemmelser i Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen, Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og Kommuneplanen § 18.1.1 jf, § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket.

Utvalg for plan og byggesak viser til at det allerede er lovlig oppført fritidsbolig på eiendommen og at søknaden omhandler riving og nybygg på eiendommen. Utvalget viser videre til at omsøkt tiltak ikke har endret plassering med tanke på allmennhetens tilgang til strandsonen. Utfordringer med tilgang til stranden ved høyvann endres ikke fra dagens situasjon. Utvalget ser det som en klar fordel at tiltakene på eiendommen samles. Statsforvalter viser i sin uttalelse at det er vurdert som en klar fordel at vann og avløpsforhold forbedres, utvalget støtter denne vurderingen. Asker kommune v/natur, miljø og landbruk har heller ingen innvendinger til riving og nybygg.

Utvalg for plan og byggesak mener derfor det gjennom den samlede vurderingen, er akseptabelt og i tråd med etablert praksis at størrelsen på tiltaket økes med 8 kvm for å få etablert bad. Utvalget vurderer videre at den økte høyden på tiltaket er minimal, og ikke vil skape negative fjernvirkninger fra sjø.

Utvalget mener på denne bakgrunn at hensynene bak kommuneplanens § 10.7, byggeforbudet i strandsonen, og § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket ikke blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket, med VA ledninger og atkomststi. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjoner ihht til PBL §19-2, på følgende vilkår:»

Vilkår for dispensasjon:

- Arbeider ved etablering av vann og avløpsledninger må gjennomføres slik at mest mulig av vegetasjonen søkes bevart, og tiltaket bør utføres utenfor hekketiden, slik det er nevnt i notat fra Sweco datert 04.05.2022.
- Det tillates ikke opparbeidelse av biloppstillingsplasser.»

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knudsen. Forslag fremmet av Knudsen ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan -og byggesak omgjør vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24, og innvilger dispensasjon for bestemmelser i Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen, Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket.

Utvalg for plan og byggesak viser til at det allerede er lovlig oppført fritidsbolig på eiendommen og at søknaden omhandler riving og nybygg på eiendommen. Utvalget viser videre til at omsøkt tiltak ikke har endret plassering med tanke på allmennhetens tilgang til strandsonen. Utfordringer med tilgang til stranden ved høyvann endres ikke fra dagens situasjon. Utvalget ser det som en klar fordel at tiltakene på eiendommen samles. Statsforvalter viser i sin uttalelse at det er vurdert som en klar fordel at vann og avløpsforhold forbedres, utvalget støtter denne vurderingen. Asker kommune v/natur, miljø og landbruk har heller ingen innvendinger til riving og nybygg.

Utvalg for plan og byggesak mener derfor det gjennom den samlede vurderingen, er akseptabelt og i tråd med etablert praksis at størrelsen på tiltaket økes med 8 kvm for å få etablert bad. Utvalget vurderer videre at den økte høyden på tiltaket er minimal, og ikke vil skape negative fjernvirkninger fra sjø.

Utvalget mener på denne bakgrunn at hensynene bak kommuneplanens § 10.7, byggeforbudet i strandsonen, og § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket ikke blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket, med VA ledninger og atkomststi. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjoner ihht til PBL §19-2, på følgende vilkår:»

Vilkår for dispensasjon:

- Arbeider ved etablering av vann og avløpsledninger må gjennomføres slik at mest mulig av vegetasjonen søkes bevart, og tiltaket bør utføres utenfor hekketiden, slik det er nevnt i notat fra Sweco datert 04.05.2022.
- Det tillates ikke opparbeidelse av biloppstillingsplasser.

[Lagre vedtak]

52/24 Lovlighetskontroll av vedtak 29. mai 2024 i Utvalg for plan og byggesak – Nærsnes idrettsanlegg, oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

18.09.2024

Saksnr.

52/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 29.05.2024 (sak 34/24) med tillatelse til oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg med vilkår.

Saken oversendes Statsforvalteren for lovlighetskontroll.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to (MDG, INP) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 29.05.2024 (sak 34/24) med tillatelse til oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg med vilkår.

Saken oversendes Statsforvalteren for lovlighetskontroll.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-8/24	24/14838-1	Referatsak - utvalg for plan og byggesak 18.09.2024

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering.
	Knudsen (FrP) stilte spørsmål om vilkår stilt i byggesaker. Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen og virksomhetsleder Malvin Bjørøy svarte på spørsmålet. Det vil bli satt opp en tematime om dette.
3	Det ble i forrige møte stilt noen oppfølgingsspørsmål fra Haugen og Røed om offentliggjøring av politiske sakspapirer fra tidligere Røyken og Hurum. Representantene er kontaktet av leder for arkiv og informasjonsforvaltning.
4	Det ble i forrige møte stilt spørsmål om det er mulig å få informasjon om gebyrberegningen inn i listen over delegerte vedtak. Direktør Aubert svarte på spørsmålet
5.	Haugen stilte i forrige spørsmål om byggesak i Gamle Isveien 30. Representanten har fått skriftlig svar på det som ikke ble svart ut i forrige møte



Saksframlegg

Arkivsak
24/14606-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 21.08.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 21.08.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 21.08.2024.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 21.08.2024

.



Saksprotokoll

Arivsak
24/14606

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
43/24

Godkjenning av protokoll fra møte 21.08.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 43/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 21.08.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
23/11102-5

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
18.09.2024
15.10.2024

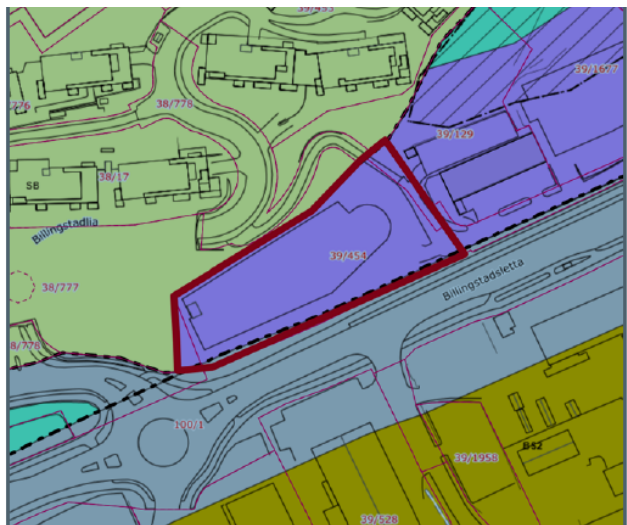
Detaljregulering for Billingstadsletta, gbnr. 39/454 mfl.- 2.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Billingstadsletta, gbnr. 39/454 mfl., plankart datert 06.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 26.06.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Oversiktskart viser beliggenhet, Billingstad



Beliggenhet vises med kommuneplan i bakgrunn

1. Sammendrag og konklusjon

Detaljreguleringen for gbnr. 39/454 mfl. Billingstadsletta 31 legges fram for sluttbehandling etter å ha vært på høring og offentlig ettersyn.

Hensikten med saken er å ta stilling til om forslag detaljregulering for Billingstadsletta, gbnr. 39/454 mfl. kan vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12.

Intensjonen bak planen er å utnytte eiendommen bedre og legge til rette for mer næringsvirksomhet langs Billingstadsletta gjennom å utvikle arealer for kontor- og/eller forretningsvirksomheter. Hovedplangrepet er at eksisterende næringsbygg foreslås påbygget med to ekstra etasjer, i tillegg til en mindre inntrukken etasje. Totalt seks etasjer.

Gjennom høringsprosessen har det kommet inn høringsmerknader til saken. Nabomerknadene omhandler de samme problemstillingene, som høyder, tomteutnyttelse, vegetasjonsbelte og avstand til naboeiendommen. Offentlige myndigheter vurderer at planen er i samsvar med overordnede føringer og har ingen konkrete merknader til saken.

For å styrke miljøhensyn er det foretatt en justering i planbestemmelsene som gjør miljøprogrammet bindende for planlegging og opparbeidelse av planområdet.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om næringsutvikling i denne delen av kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Dersom utvalget finner at planforslaget ikke bør vedtas, kan planen sendes tilbake, eventuelt med retningslinjer for videre arbeid med planen som skal oppfylles før den kan fremmes til ny behandling.

2. Bakgrunn for saken

Plankonsulent AFRY Ark studio, har på vegne av forslagstiller Billingstadsletta 35 AS, fremmet forslag til detaljregulering for Billingstadsletta, gbnr. 39/454 mfl.

Planområdet ligger sørvest på Billingstadsletta, i næringsområdet nord for E18. I dag grenser planområdet til boligområdet Billingstadlia i nord, næringsbyggene til Billingstadsletta 25 og Møbelringen i øst, Fv1424 – Billingstadsletta mot sør og Billingstadveien i vest. Planområdet brukes i dag til næring. I første etasje er det en bilforhandler (Bentley m.fl.), i andre og tredje etasje er det møbelforretning (Bohus), parkering, tekniske rom og lager i kjelleren.

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av dagens næringsvirksomhet. Hovedplangrepet er at eksisterende næringsbygg foreslås påbygget med to ekstra

etasjer, i tillegg til en mindre inntrukken etasje. Totalt seks etasjer. Ifølge beregninger framlagt av forslagstiller vil det være et spenn mellom 40 og 200 arbeidsplasser, avhengig om det er bilforretning eller kontor med åpent landskap.

Planforslaget medfører en økning fra dagens 41 parkeringsplasser til 47 parkeringsplasser, noe som tilsvarer minimumskravet for plasskrevende handel ved dette formålet på hele bygget. Økningen dekkes ved at varelager for bil flyttes og gjøres til parkering i kjeller.

Planen sikrer at det etableres 95 sykkelparkingsplasser på område i tråd med Asker kommunes parkeringsnorm.

Planen ivaretar en grønn buffer på nordsiden, og vil i tillegg opparbeide største delen av takflaten som et «kalklandskap», dvs. legge til rette for variert og stedegen vegetasjon.

Det vises til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.



Oversiktsperspektiv viser bygget med planlagt påbygg

2.1 Tidligere behandling

Planforslaget har vært til førstegangsbehandling i utvalget for plan og byggesak 17.04.2024. Saken ble enstemmig vedtatt lagt ut på høring.

Se saksprotokoll for utvalgsmøte 17. april 2024, sak 20/24 for detaljene i vedtaket.

[Billingstadsletta 31-saksprotokoll](#)

3. Arbeid og prosess etter høring og offentlig ettersyn

3.1 Medvirkningsprosess

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 26. april 2024. Fristen for å gi innspill ble satt til 09. juni 2024.

3.2 Innkomne merknader/ Innsigelse

Etter førstegangsbehandling kom det totalt 7 svarbrev til høring og offentlig ettersyn. To fra offentlig myndigheter og fem fra lokale lag og naboer.

Både Statsforvalteren i Oslo og Viken og Akershus fylkeskommune vurderer at planen er i samsvar med overordnede føringer, og de har ingen konkrete merknader til saken.

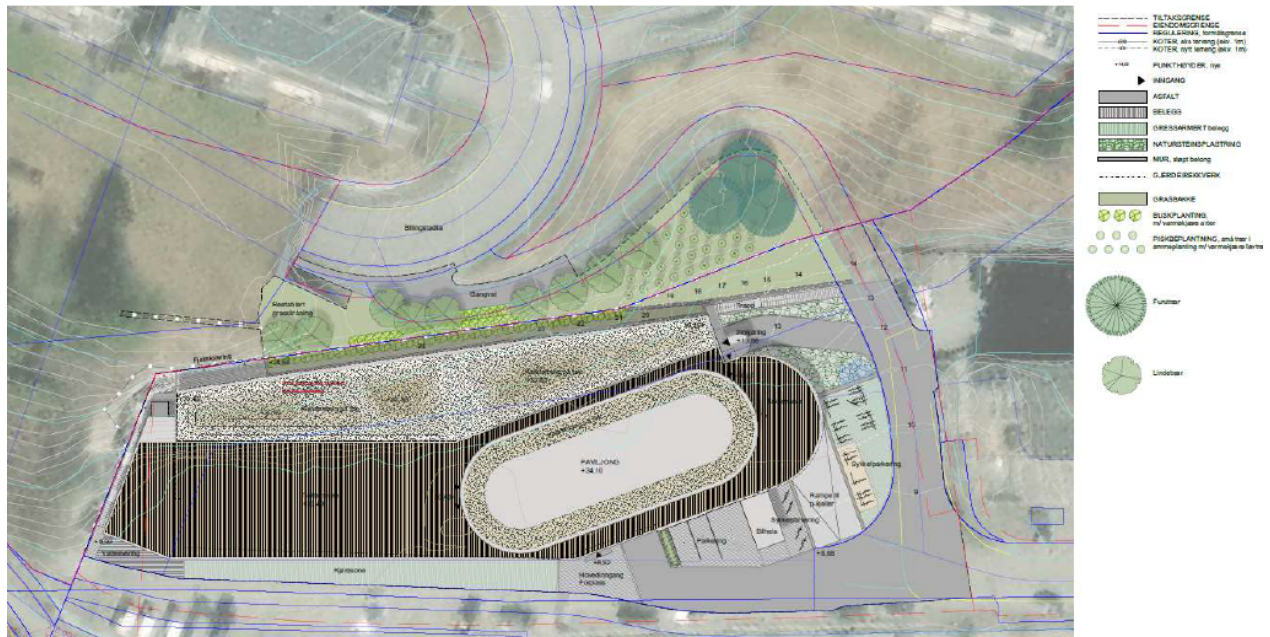
De øvrige høringsmerknadene berører naboforhold og omhandler de samme problemstillingene, som høyder, tomteutnyttelse, vegetasjonsbelte og avstand til naboeiendommen. Det er også bekymring for støy, tungtrafikk og bruk av naboeiendommen i anleggsperioden.

3.3 Oppfølging av politisk behandling

Høringsprosessen er gjennomført i henhold til utvalgets vedtak ved førstegangsbehandlingen.

3.4 Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

For å sikre miljøhensyn er planbestemmelsen pkt. 3.5 justert. Det utarbeidede miljøprogrammet, datert 12.01.2024 er gjort bindende for tiltak ved planlegging og opparbeidelse av planområdet.



Illustrasjonsplan viser hovedplan for revegetering

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetsforankring

Planen er i samsvar med kommuneplanens intensjon om fortetting og utvikling av næring på Billingstadsletta. Hovedplangrepet er i samsvar med kommunedelplanen som åpner for næringsbygg i totalt 6 etasjer over bakken.

Bebyggelsens høyde, tomteutnyttelse og forhold til naboeiendommen, her under utsiktstap, isolasjonsbelte, avstand, vegetasjon og terreng var sentrale temaer ved førstegangsbehandlingen. Det kom en rekke nabomerknader til dette i høringen.

Kommunedelplan Holmen – Slepden legger opp til en arealfortetting som vil kunne medføre visse naboulempen, og oppføring av planlagt påbygg vil påvirke naboene i området rundt. Naboene er bekymret for at hensynsonen «isolasjonsbelte» i reguleringsplanen fra 1987 ikke er ivaretatt. Til dette bemerker kommunedirektøren at forutsetningene for å opprettholde opprinnelig isolasjonsbelte på eiendommen er endret som følge av at vegetasjonen ble fjernet og terrenget ble endret ved oppføring av næringsbygget tidligere.

Kommunedirektøren ser at hensynsonen for «isolasjonsbelte» ikke er videreført, hverken i kommunedelplanen (2013) eller kommuneplanens arealdel (2023), men understreker samtidig planens intensjon om å reetablere vegetasjon og terreng på oversiden av næringsbygget. Dette var et viktig tema gjennom arbeidet med planen og i diskusjoner mellom kommunen, forslagstiller og naboene. Resultatet er en forankret landskapsplan som etter kommunedirektørens oppfatning vil sikre reetablering av terreng og vegetasjon. I tillegg til dette har planen rekkefølgekravbestemmelser som sikrer at arealer utenfor planområdet som omfattes av avtale med boligsameiet skal dekkes av landskapsplanen.

Naboene mener at planen ikke oppfyller kommuneplanens krav 30% grøntareal på bakkenivå. Tatt i betraktning at eiendommen er bebygd fra før, er det vanskelig å opprette hele det grønne arealet på bakkenivå i dette prosjektet. Imidlertid vurderer kommunedirektøren at foreslått grøntareal, delvis på bakken og delvis på tak (taklandskap) er en god alternativløsning som oppfyller kommuneplanens intensjon på dette punktet.

Om naboenes bekymring for støy, trafikk og bruk av deres eiendom i anleggsperioden, viser kommunedirektøren til at disse er ivaretatt ved at detaljreguleringen krever en godkjent plan for anleggsfasen som innebærer hensyn til miljøet rundt, inkludert naboene. Planen har ingen føring eller pålegg om bruk av naboeiendommen i anleggsperioden.

Naboene oppfatter det som en stor ulempe at påbygget plasseres to meter fra deres eiendom. De argumenterer med at dette bryter med plan- og bygningsloven § 29-4, som forutsetter minst 4 meters avstand til naboeiendommen. Kommunedirektøren viser til at ifølge Rundskriv H-8/15 er hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 å sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten, og på den måten sikre

at naboeiendommen ikke blir unødig skadelidende med hensyn til lys og lufttighet mellom eiendommer og byggverk, sikkerhet mot brannspredning, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Kommunedirektøren viser videre til at ifølge bestemmelsen plan- og bygningsloven § 29-4 skal tiltakshavers ønskede plassering og høyde på byggverket godkjennes med mindre det foreligger kvalifiserte ulemper som etter en helhetsvurdering finnes å veie tyngre enn tiltakshavers ønsker og behov. Kommunens avgjørelse av om et tiltak skal tillates plassert nærmere nabogrense enn det som følger av loven er underlagt kommunens frie skjønn.

Utfra dette er det hensiktsmessig med en interesseavveining ved å vurdere ulemper planlagt påbygg påfører naboene på Billingstadlia mot tiltakshavers fordeler ved å få plassert påbygget som planlagt, to meter fra nabogrensen. I denne sammenheng presiserer kommunedirektøren at areal- og ressursdisponeringshensyn og ikke tiltakshavers individuelle hensyn som skal legges til grunn for vurderingen.

Kommunedirektøren kan ikke identifisere kvalifiserte naboulempen når det gjelder hensyn til lys, lufttighet og brannvernssikring da avstanden mellom påbygget og nærmeste boligblokk på sameiets eiendom er ca. 24 meter i luftlinje.

Spørsmål som kan reises er hvilke fordeler naboene vil få om påbygget plasseres fire meter fra nabotomten. Fordelen for naboene i dette tilfellet kan være visuelle effekter i form av mindre eksponeringsgrad og bedre opplevelse av utearealene på oversiden av påbygget. Samtidig vil dette få konsekvenser for tiltakshaver ved at innvendig næringsareal blir redusert, i tillegg til konstruksjonsmessige utfordringer ved oppføring av påbygget. Imidlertid kan tekniske og konstruksjonsmessige utfordringer løses. Men redusert innvendig areal kan påvirke krav til brukbarhet slik at det kan bli mindre egnet til å utvide eller etablere næring på eiendommen i samsvar med planens intensjon. Ved å plassere påbygget fire meter fra nabogrensen vil nabofordelene som oppnås være liten, sammenliknet med de ulempene tiltakshaver påføres.

Bedre utnyttelse av næringsarealene på Billingstadsletta i samsvar med kommuneplanen framstår som et areal- og ressursdisponeringshensyn og bør vektlegges. Planen har tiltak som kan bidra til å redusere eventuelle ulemper for naboene og omgivelsene. Blant disse tiltakene påpekes særlig grønne tak, fasadeutforming, vegetasjon og beplantning av trerekke foran fasaden som vender mot naboene på Billingstadlia. Forslagstiller har utarbeidet etterprøvbare illustrasjoner som dokumenterer hvordan bygningen forholder seg til nabotomten. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som ivaretar særlig hensyn til naboene, eksempelvis bestemmelse 3.3 om vegetasjon og terrengbehandling, bestemmelse 3.5 om plan for bygge- og anleggsfasen og bestemmelse 5.1 om rekkefølgekrav for opparbeidelse av sameiets areal.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger anbefaler kommunaldirektøren at påbyggets tiltenkte plassering som tilsvarer fotavtrykk av eksisterende bygg, skal beholdes.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner:

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det nye påbygget vil få takterrasse og grønt tak, beplantet med stede egne plantearter. Grønne tak eller takterrasser med beplantning og felles uteoppholdsareal er en måte å bruke takflaten på som er godt egnet i områder med begrenset tomteareal. Dette kan bidra til å skape et levested for insekter og fugler. Grønne tak kan også bidra til å redusere overvannsproblemer ved å absorbere og forsinke regnvann. Tiltaket kan også bidra til å redusere energiforbruket til kjøling og oppvarming av bygningen. For å sikre at grøntanlegget etablerer seg, er det lagt inn bestemmelser som krever fagkyndig drift av taket. Det er viktig å merke seg at grønne tak alene ikke løser alle utfordringene knyttet til et bærekraftig næringsbygg, men de kan være en del av en helhetlig tilnærming for å oppnå FNs bærekraftsmål.

4.3 Miljø

Kommunedirektøren vurderer det som riktig grep at planen viderefører formspråk og fasadeuttrykk fra eksisterende bygg. Påbygget skal når det gjelder volum og materialbruk utformes slik at det nye bygget skal framstå med et helhetlig preg, og harmonerer i volum og høyde med øvrige næringsbebyggelse på Billingstadsletta.

Planen vil også få positive virkninger for omgivelsene da den tilrettelegger for en langsiktig gjenopprettelse og videreføring av «kalklindeskogen» som er typisk for området. For opparbeidelse av utearealene og revegetasjon vises til løsninger vist i landskapsplanen som følger saken vedlagt.

4.4 Samfunn

Planen legger opp til en bærekraftig fortetting ved å lokalisere nye arbeidsplasser til et allerede utbygd område. Nærhet til Billingstad togstasjon og bussholdeplassene langs Billingstadsletta øker tilgjengelighet og bærekraftig mobilitet, noe som kan redusere andelen som kjører til jobben. Planen vurderes å ikke ha negative konsekvenser for barn og unges interesser.

Planen har ellers rekkefølgekrav som sikrer etablering av sykkelparkeringsplasser og trafiksikkerhetstiltak i form av gang-/sykkelskilt ved eiendomsgrensen mot Billingstadlia.

4.5 Økonomi

Planforslaget vurderes å ikke å ha økonomiske eller juridiske konsekvenser for kommunen. Det er ikke lagt opp til utbyggingsavtaler i planforslaget.

5. Konklusjon og anbefaling

Planen gir gode rammer for utvikling som sammenfaller med kommuneplanens mål om næringsutvikling i denne delen av kommunen. Planen innebærer konkrete tiltak som bedrer vegetasjon og terrengforholdene på oversiden av bygget mot naboeiendommen. Planen tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene når det gjelder trafiksikkerhet, visuelle kvaliteter, bebyggelsesutforming og grønnstruktur i området.

Alle relevante sider som har betydning for sluttbehandling av saken, er i tilstrekkelig grad belyst. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Landskapsplan
6. Oppsummering av høringsuttalelser
7. Høringsuttalelser
8. Dialogmøtereferat
9. Trafikkanalyse
10. Støyrapport
11. VA-notat
12. Miljøprogram
13. Geoteknisk rapport
14. Naboerklæring



Saksprotokoll

Arivsak
23/11102

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
18.09.2024	44/24
15.10.2024	

Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 44/24

Behandling

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl., plankart datert 06.02.2024 med tilhørende bestemmelser datert 26.06.2024 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
24/10818-1

Saksbehandler
Rune Rian

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

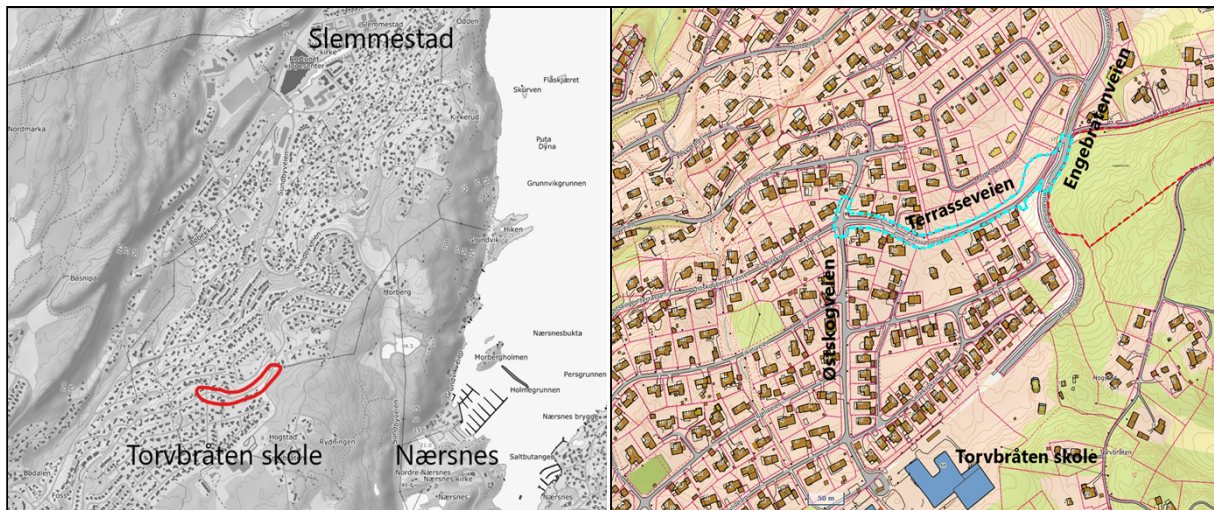
Møtedato
18.09.2024

Detaljregulering for Terrasseveien - 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Terrasseveien, som vist på plankart datert 16.08.2024, bestemmelser datert 16.08.2024, og planbeskrivelse datert 13.08.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Oversiktskart planområdet:



Illustrasjon 1:
Oversiktskart med planområdet markert i rødt

Illustrasjon 2:
Varslingsgrense vist med lyseblå strek

1. Sammendrag

Saken gjelder førstegangsbehandling av forslag til detaljregulering for Terrasseveien. Det skal tas stilling til om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tidligere Røyken kommune vedtok i 2019 å regulere Terrasseveien for gjennomkjøring på strekningen Østskogveien - Engebråtenveien med forutsetning om etablering av fortau som avbøtende tiltak for gjennomgangstrafikken. Asker kommune fulgte opp dette vedtaket ved politisk avklaring høsten 2020 der et av vedtakspunktene er å åpne Terrasseveien for gjennomkjøring og å etablere fortau langs veien. Dette planforslaget er en oppfølging av dette vedtaket.

Utbedringen av Terrasseveien innebærer hovedsakelig etablering av nytt fortau, men også en utbedring av eksisterende kjørevei tilsvarende kommunal veiklasse «Adkomstvei». I østre del av planområdet er ny veiløsning allerede bygget i tråd med planforslaget. Det er også gjennomført grunnverv for denne delen av planområdet. Den vestre delen er ennå ikke opparbeidet, men foreslås nå regulert som en videreføring av den delen som allerede er opparbeidet.

Etablering av fortau er et viktig tiltak for å trygge ferdsel langs veien for myke trafikanter i omkringliggende boligområder, særlig til og fra Torvbråten skole sør for planområdet. Åpning av Terrasseveien effektiviserer også fremkommeligheten gjennom å redusere nødvendig kjørelengde mellom østre og vestre deler av boligområdene nord for Torvbråten skole.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som fremgår av kommunedirektørens innstilling. 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.

2. Bakgrunn for saken

Tidligere Røyken kommune vedtok i 2019 å regulere Terrasseveien for gjennomkjøring på strekningen Østskogveien – Engebråtenveien. Forutsetning for å åpne for gjennomkjøring var etablering av fortau som avbøtende tiltak for gjennomgangstrafikken. Østre del av Terrasseveien er allerede bygget i henhold til planforslaget. Den vestre delen av Terrasseveien er i dag utformet som en boligvei uten eget tilbud for myke trafikanter.

Hensikten med saken er å ta stilling til om forslag til detaljregulering for Terrasseveien kan legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

2.1 Tidligere behandling

Reguleringsplan for Engebråten ble vedtatt i 2008. I denne planen er Terrasseveien stengt for gjennomkjøring, deler av Terrasseveien er regulert til gang- og sykkelvei og det ble etablert en ny hovedatkomst til Torvbråten skole fra Sundbyveien over Engebråten via Engebråtenveien. Denne nye forbindelsen har separat gang- og sykkelvei.

Tidligere Røyken kommune vedtok i 2019 å regulere Terrasseveien for gjennomkjøring på strekningen Østskogveien - Engebråtenveien, med forutsetning om etablering av fortau som avbøtende tiltak for gjennomgangstrafikken. Se saksprotokoll 41/1 og vedtak: «*Formannskapet er positiv til å sette i gang regulering og gjennomføring av tiltaket som anbefales i tråd med alternativ 1, under forutsetning*

av bevilgninger fra «nye Asker»». Alternativ 1 er beskrevet i saksframlegg 18/2113 som veiklasse atkomstvei med fortau, dvs. 5 m kjørebanebredde + fortau.

Som et ledd i prosessen med sammenslåingen vedtok kommunestyrene i de tre kommunene økonomiske handlingsregler som skulle gjelde frem til sammenslåingstidspunktet. Dette innebar at det ikke kunne vedtas investeringsprosjekter som økte kommunens gjeldsgrad utover det som allerede lå inne i økonomiplanen. Kostnader knyttet til gjennomføring av regulering og opparbeidelse av Terrasseveien ble derfor avhengig av bevilgninger fra «nye Asker».

Formannskapet i Asker kommune fattet 15.09.2020 følgende vedtak, [se sak 0172/20](#):

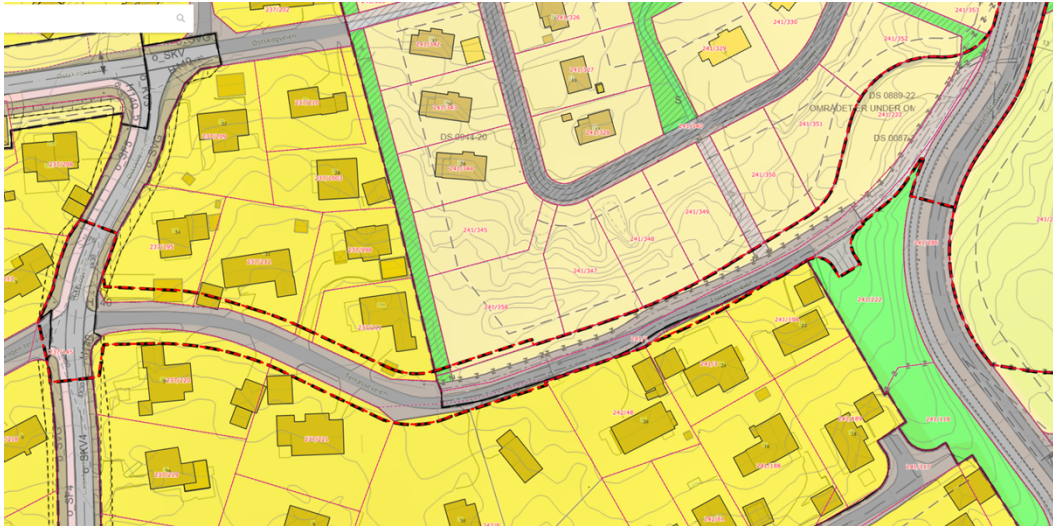
1. Terrasseveien skal være åpen for gjennomkjøring i begge retninger mellom boligfeltene Østskogen og Morberg. Det anlegges fortau og kjørebanebredden settes til 5 meter
2. Regulering, prosjektering og utførelse av kryss Terrasseveien og Engebråtenveien utføres, som allerede bygget, så snart som mulig og i løpet av høsten 2020
3. Parallelt med det pågående reguleringsarbeidet til Block Watne for delfelt B4 av reguleringsplan for Engebråten, skal det resterende av Terrasseveien fra krysset Engebråtenveien og Terrasseveien til krysset Østskogveien og Terrasseveien reguleres i tråd med vedtaks punkt 1 – «Det anlegges fortau og kjørebredde settes til 5 meter.» Dette slik at Terrasseveien blir regulert i en helhetlig løsning. Kostnader til dette innarbeides i HP 2021, med ferdigstilling senest Q3 2022

2.2 Planstatus og juridiske rammebetingelser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålene boligbebyggelse/nåværende, boligbebyggelse/framtidig (vist som delområde BØ3), og et mindre område i øst avsatt til blå/grønnstruktur.

Delområde BØ3 i kommuneplanens arealdel og de østlige delene av Terrasseveien er detaljregulert i reguleringsplan for Engebråten fra 2008. Arealformålene som planforslaget overlapper med, er i hovedsak kjørevei, et kortere parti gang-/sykkelvei, mindre arealer med felles grøntareal, frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde. Eiendoms- og byggegrenser på tomtene som grenser til denne planen er justert i vedtak av dato 04.05.2022, delegasjonssak 22/889, for å ta høyde for inneværende nødvendig areal til utbedring av veien.

Øvrige deler av planområdet er regulert av detaljreguleringsplan for Østskogen fra 1992. Denne planen berører arealer regulert til arealformålene kjørevei og boliger.



Figur 1: Gjeldende regulering

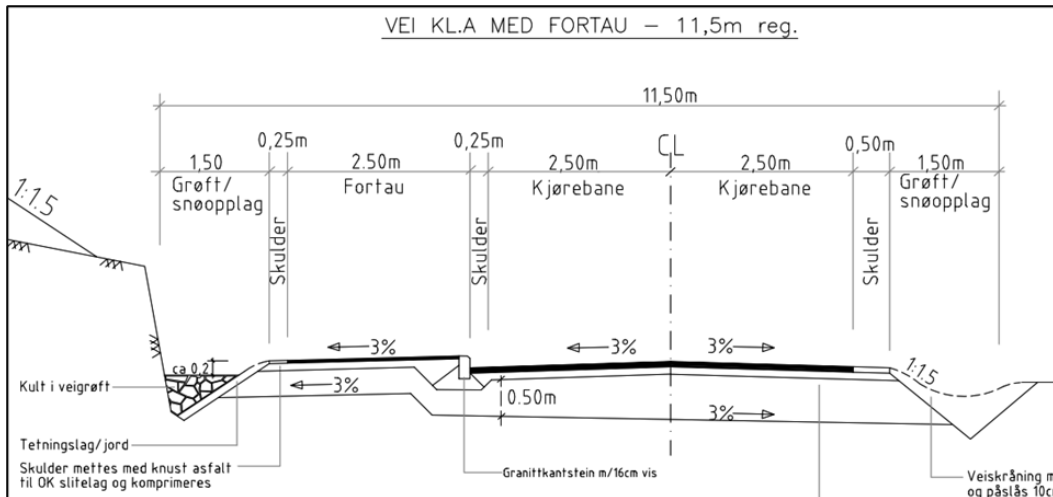
Planarbeidet er en oppfølging av politiske vedtak i tidligere Røyken kommune og øvrige arealformål vil bli videreført med mindre justeringer for å hensynta midlertidige anleggsområder og sidearealer til vei. Mindre omreguleringer og justeringer som følger av planforslaget vurderes å være av beskjeden betydning, men gir behov for erverv av noe boligareal.

Det fremgår av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging at planlegging skal prioritere å legge til rette for et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet og gjør sykling og gange trygt og attraktivt. For å oppnå dette må det legges til rette for at sykkel både er, og oppfattes som, et lettvent, trygt og effektivt transportmiddel i hverdagen, i tillegg til et fint trenings-, og rekreasjonsmiddel. For mindre barn, som gjerne benytter fortau til sykling, vil tiltaket være spesielt positivt.

Planforslaget er i henhold til overordnede planer og retningslinjer.

3. Saksopplysninger

Det er politisk besluttet at Terrasseveien skal åpnes for gjennomkjøring, og at det i den sammenheng er behov for å utbedre veistandarden. Utbedringen innebærer hovedsakelig etablering av nytt fortau på strekningen, men også en utbedring av eksisterende kjørevei tilsvarende kommunal veiklasse «Adkomstvei (A)».



Figur 2: Normalprofil for valgt veiklasse adkomstvei med fortau (A)

Østre del av Terrasseveien er allerede bygget i henhold til planforslaget. Den vestre delen av Terrasseveien er i dag utformet som en boligvei uten eget tilbud for myke trafikanter. Den vestre delen kan gjennomføres i etterkant av en vedtatt regulering. Fartsgrensen er 30 km/t og det er etablert fartshumper på strekningen.



Figur 3: Eksisterende situasjon. Bilde fra Google Streetview

Forslagsstiller er Asker kommune, avdeling Prosjekt og utvikling og plankonsulent er Asplan Viak AS.

3.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i hovedsak av opparbeidede boligtomter i form av småhus og eneboliger. Nord for Terrasseveien pågår utbygging av nye boliger med noe høyere utnyttelse enn den eldre bebyggelsen som allerede er etablert i området. Hoveddelen av veistrekningen er kommunal veigrunn, men sidearealene til veien er flere steder planlagt inne på privat grunn.

Østlige deler av planområdet overlapper noe med friluftsområdet «Torvbråten», kategorisert som et svært viktig friluftsområde. Avgrensningen av friluftsområdet fremstår grovmasket, da det overlappende arealet i all hovedsak omfatter en kort, eksisterende strekning av Engebråtenveien med sidearealer, og deler av regulert vendehammer i Terrasseveien.

Det er ingen registrerte kulturminner/kulturmiljøer, vernede landskap, naturverdier, bekker eller vassdrag innenfor planområdet. Planen berører ikke grønnsstruktur, annet enn i positiv forstand: Eksisterende regulerte vendehammer i østre del av planområdet omreguleres til offentlig friområde slik at dette arealet kan få vegetasjon og bli en del av det tilgrensende grøntarealet.

Det henvises til vedlagt planbeskrivelse for detaljer.

3.2 Beskrivelse av planforslaget

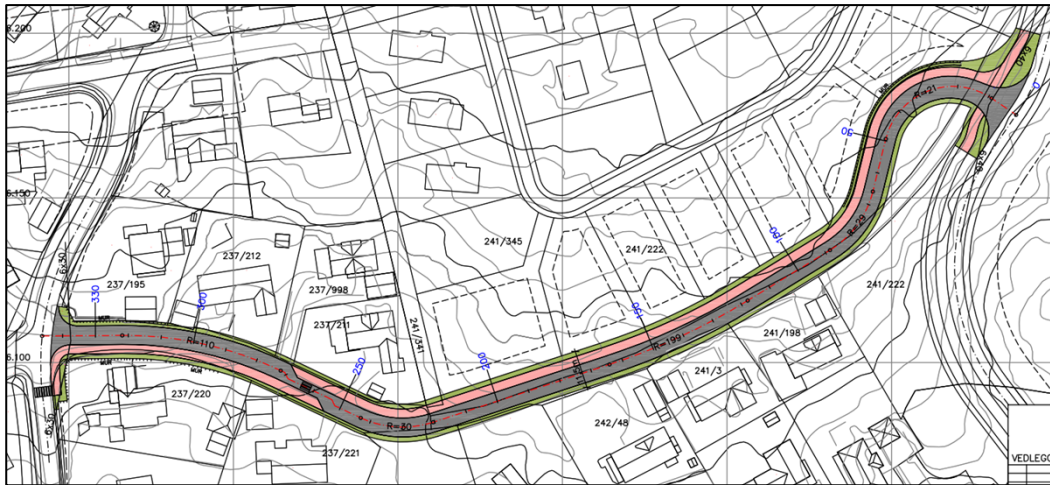
Etablering av gjennomkjøring i Terrasseveien er allerede vedtatt gjennomført før løsningen er regulert. Se vedtak i formannskapet 15.09.2020, [sak 0172/20](#). Konsekvensene av denne etablerte gjennomkjøringen og regulering av ny veiutforming på den resterende strekningen beskrives som del av denne planen.

Dimensjoneringsparametere:

Det er utarbeidet veitegninger (plan og profil) som er vedlagt planforslaget og som danner grunnlag for plankartet. Følgende dimensjoneringskriterier er lagt til grunn for veianlegget:

Tema	Dimensjonering (krav til utforming)	Ev. avvik fra veinorm	Merknader
Veiklasse	Adkomstvei med fortau (ÅDT 1000)	Redusert grøfteprofil ved plassmangel mot konstruksjoner og bygg	Løsningene er avklart med avdeling Miljø og Samferdsel og i samarbeid med berørte grunneiere
Stigning	Max stigning 10% (fri strekning) og 7% (kryss)		Hovedsakelig 2-5% på hoveddelen av strekningen, med unntak av allerede etablert del mot Engebråtenveien som har stigning 7%.
Sideskift fortau			Nødvendig for å gi en bedre løsning for kryssende trafikanter over Østskogveien i vestre del av planområdet
Innsnevring av kjørevei ved sideskift fortau	Adkomstvei med kjørebanebredde 5 meter fordelt på 2 kjørefelt	Innsnevret til ett kjørefelt på en kort strekning ved sideskift fortau	Nødvendig for å redusere arealbehov/ervert. Gir en heldig bieffekt i form av fartsreduksjon og økt oppmerksomhet. Kan også virke trafikkavvisende mtp. unødvendig gjennomkjøring

Utsnitt på figuren under viser foreslått veigeometri med valgte dimensjoneringsforutsetninger som vist i tabellen over:



Figur 4: Forslag til veigeometri

Den tekniske prosjekteringen av veianlegget tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, både fordi det er en rekke avkjørsler til eksisterende bebyggelse langs veien, men også for å dra optimal nytte av dagens utførelse og terreng slik at massehåndtering, inngrep og øvrige konsekvenser reduseres i størst mulig grad.

Gjennomføring av planen vil nødvendiggjøre skjæring og fylling i terreng, og i noen tilfeller etablering av støttemurer på en eller begge sider av veien. Planen vil sikre at dette utføres med best mulig terrengtilpasning og på en måte som ikke virker unødig skjjemmende på omgivelsene.

Trafikk:

Vurdering av trafikksituasjonen er todelt:

Situasjonen før etablering av forbindelsen mot Engebråtenveien (før 2020):

- Kun adkomst fra vest, med blindvei/snuplass mot øst
- ÅDT: ca. 250 (telling 2019)
- Ikke fortau på noen deler av strekningen

Situasjonen etter etablering av forbindelsen mot Engebråtenveien (fra 2022):

- Gjennomkjøring i praksis muliggjort/etablert
- ÅDT: ca. 500 (telling 2023)
- Fortau på østre del av strekningen etablert

Trafikken etter åpning for gjennomkjøring er altså doblet i henhold til tellinger gjennomført i 2023 (fra ca. 250 til ca. 500), men trafikkmengden i absolutte tall fremstår likevel moderat/beskjeden for en adkomstvei som i prinsippet er tenkt å kunne betjene trafikkmengder med ÅDT inntil 1000 kjøretøy.

Støy:

Med utgangspunkt i lav fartsgrense/fartsnivå viser støyberegningene at det ikke er behov for støytiltak med tanke på innendørsstøy. Med tanke på støy på uteoppholdsarealer er det enkelte arealer nærmest veien som overskrider grenseverdiene (gul støysone), men omfanget av disse arealene regnes som så beskjedent i forhold til størrelsen på tomtene og dagens bruk av arealene at det ikke anses som nødvendig å skjerme disse.

Belysningsanlegg:

Nytt belysningsanlegg skal etableres i samsvar med kommunens belysningsnorm. Det forutsettes stålmaster med høyde 6 meter malt i farge RAL 6009 grangrønn. Mastene forsynes med LED-armaturer basert på særskilte lysberegninger for valg av stolpeavstand. Armaturene skal være utstyrt med autodim, slik at belysning og energiforbruk reduseres om natten. Armaturene skal være utformet slik at lyset fordeles til hver side for hver mast, dvs. langs veien. Dette reduserer uønsket lysspredning mot bebyggelsen. Kabler legges i bakken.

Overvann:

Det er i senere tid gjennomført en vesentlig boligutvikling nordøst for Terrasseveien. Dette området var opprinnelig ubebygget og skogkledt og kunne håndtere overvann ved naturlig infiltrasjon. Utbygging av boliger i kombinasjon med ny veiløsning gir behov for anlegg for å ivareta overvannet på en bedre måte. Det er forutsatt montering av sandfangkummer i veigrøfter med sluk langs kantstein og stikkrenner under avkjørsler. Sandfangkummene skal etableres som infiltrasjonssandfang, men som følge av varierende grunnforhold og hensyn til naboer, skal det i tillegg etableres overløp til overvannsledning.

Det vises til forslagsstillers planbeskrivelse og detaljplanhefte for detaljer.

3.3 ROS-analyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhetsforhold (fra DSB sin veileder) er benyttet for identifisering av mulige uønskede hendelser. Det er også lagt til grunn en faglig skjønnsmessig vurdering av hendelser som er relevante for området.

Følgende uønskede hendelser med beskrivelse av eventuelle risikovurderende tiltak er beskrevet i vedlagt ROS-analyse:

1. Leirskred/ras av løsmasser:
 - Lav sannsynlighet og ikke behov for tiltak. Med tanke på fare for marin leire er det blitt gjennomført en vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, basert på topografiske forhold og kartstudie
2. Endrede flomveier med høy belastning og ansamling av vannmasser i veibanen ved ekstremvær/store nedbørsmengder:
 - Videre detaljprosjektering/bygging av vei og VA-løsning i tråd med kommunale normer ivaretar behovene for vannhåndtering
3. Økt trafikkfare ved høyere enn antatt trafikkbelastning:
 - Utforming av Terrasseveien er i tråd med planforslaget/veinorm (lav fart, økt trafiksikkerhet for myke trafikanter). Eventuelle tilleggstiltak som ikke krever regulering (arealformål) kan vurderes nærmere i etterkant av

reguleringsplanen og ferdig anlegg dersom det blir behov: Fartsdempere, ytterligere innsnevring av veien o.l., eventuelt etablere skilting som forbyr gjennomkjøring mellom Sundbyveien og Slemmestadveien

3.4 Medvirkningsprosess og merknader til varsel om planoppstart

Planforslaget er varslet iht. pbl. § 12-8. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 17.11.2022 i Asker og Bærum Budstikke og på Asker kommune sine nettsider. Planarbeidet ble samtidig varslet digitalt via Altinn. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev datert 09.12.2022.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet kom det 3 uttalelser fra offentlige instanser hvorav ingen varslet innsigelse. I tillegg kom det inn 3 private merknader.

Merknadene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen kapittel 4.4 og kapittel 6.

De private merknadene har noen fellesnevnerne:

- Bekymringer rundt økt fartsnivå ved økt veibredde
- Bekymring for økt trafikkmengde
- Ønske om redusert veibredde for å unngå inngrep på egen eiendom

Det er grunneierne nærmest Østskogveien i vest som er mest berørt av tiltaket da østre del allerede er gjennomført. Det har vært en god dialog med de berørte grunneierne i form av felles møter og direkte kontakt, og dette vil fortsette gjennom perioden med offentlig ettersyn og frem mot vedtak av planen med tanke på å finne løsninger for å kunne inngå minnelige avtaler for grunnerverv.

3.5 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn ut fra omfang, utforming eller arealbruk. Tiltaket vil heller ikke komme i konflikt med verneområder, verdifull natur, kulturminner eller kulturmiljøer. Tiltaket er ikke i strid med statlige retningslinjer.

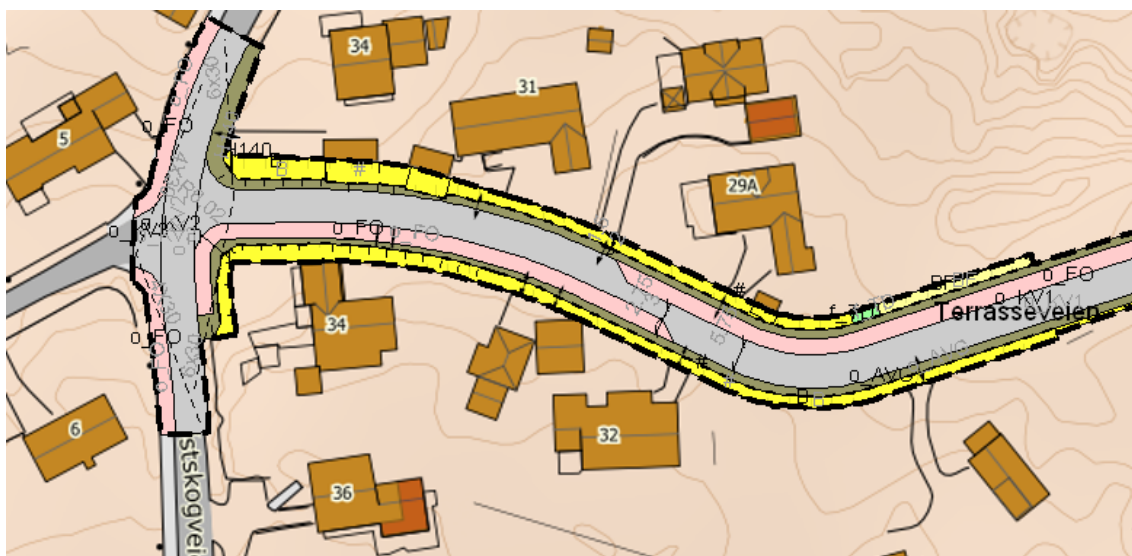
4. Kommunedirektørens vurdering

Etablering av en sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter langs Terrasseveien er et viktig tiltak for å trygge ferdsel for barn og unge i de omkringliggende boligområdene, særlig til og fra Torvbråten skole sør for planområdet. For mindre barn, som gjerne benytter fortau til sykling, vil tiltaket være spesielt positivt. Ferdigstilling av hele Terrasseveien med fortau effektiviserer fremkommeligheten gjennom å redusere nødvendig kjørelengde mellom østre og vestre deler av boligområdene nord for Torvbråten skole.

Den valgte løsningen med innsnevring av veibanen og sideskift på fortauet gir en god løsning for å knytte allerede bygget fortau sammen med nytt fortau, samtidig som sideskiftet gir en bedre løsning for kryssing av Østskogveien kontra det å videreføre et fortau langs nordsiden av Terrasseveien på hele strekningen. Foreslått løsning med innsnevring legger opp til redusert fart, og kan bidra til å redusere

unødvendig gjennomkjøring kontra dagens situasjon før regulering, i og med at gjennomkjøringen allerede er etablert.

Økt trafikk i denne delen av Terrasseveien gir ikke noen trafikale konsekvenser i seg selv med tanke på trafiksikkerhet og fremkommelighet, ut over at et nytt tilbud til gående gir økt trafiksikkerhet for myke trafikanter.



Figur 5: Utsnitt av plankartet som viser foreslått løsning med innsnevring av kjørebane og sideskift på fortau

Gjennom planarbeidet er det tatt hensyn til boligeiendommene, blant annet gjennom reduserte grøfteprofil i områder med nærføring til garasjer slik at disse kan bli stående. For å skjerme boligeiendommene i størst mulig grad, er det også lagt opp til å regulere støttemurer som boligformål.

4.1 Helhetsforankring

Planområdet berører i all vesentlighet opparbeidede områder. Unntaket er en liten vende plass øst i planområdet som etter NIBIOs markslagskart er kategorisert som åpen fastmark. Boligfeltet nord for planområdet består av ny bebyggelse, hvorav deler fremdeles er under bygging. Planområdet grenser i øst til arealer kartlagt som skog, men som i realiteten har blitt flatehogd.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner

Miljø og klima:

Planforslaget har ingen konflikt med verneområder, verdifull natur, kulturminner eller kulturmiljøer. Å bygge fortau bidrar til å skape et tryggere og mer tilgjengelig lokalsamfunn. Fortau gir folk muligheten til å gå og sykle trygt, noe som bidrar til å fremme en sunn livsstil og redusere luftforurensning fra motorkjøretøy. Valgt alternativ for regulering er å legge ny vei i eksisterende trase, noe som reduserer både kostnader og naturinngrep.

Sosiale forhold:

Etablering av fortau innebærer at strekningen får et trygt tilbud for myke trafikanter, en gruppe som særlig omfatter barn. Tiltaket anses å være spesielt positivt for barn og unge og legger til rette for økt bruk av gange som transportmiddel.

Økonomi:

Planen medfører økonomiske konsekvenser. Det valgte alternativet er å legge ny vei i eksisterende trase, noe som reduserer både kostnader og naturinngrep. Det er ikke avsatt midler til dette prosjektet i kommunens handlingsprogram for perioden 2024-2027. Planen utløser behov for innløsning av private eiendommer (stripeerverv). I fremtidige reguleringsplaner vil gjennomføring medføre rekkefølgekrav. Dette vil gjelde for detaljreguleringsplan for Engebråten B4, hvor planarbeid er varslet igangsatt.

5. Konklusjon

Det er politisk besluttet at Terrasseveien er åpnet for gjennomkjøring, og at det i den sammenheng er behov for å utbedre veistandarden med å tilrettelegge for myke trafikanter. Planforslaget følger opp denne beslutningen og viser en godt gjennomarbeidet løsning med utgangspunkt i allerede ferdig opparbeidet vei og en videreføring ved bruk av eksisterende veitrase.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede planer og at det er tilfredsstillende dokumentert og utredet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Detaljregulering Terrasseveien - Plankart 16.08.2024
Detaljregulering Terrasseveien - Bestemmelser 16.08.2024
Detaljregulering Terrasseveien - Planbeskrivelse 13.08.2024
Detaljregulering Terrasseveien - Alle merknader samlet
Detaljregulering Terrasseveien - Tegningshefte
Detaljregulering Terrasseveien - Varsel om oppstart - brev
Detaljregulering Terrasseveien - ROS-analyse
Detaljregulering Terrasseveien - Fagnotat grunnforhold og områdestabilitet
Detaljregulering Terrasseveien - Fagnotat støy
Detaljregulering Terrasseveien - Fagnotat trafikk
Detaljregulering Terrasseveien - Fagrapport mulighetsstudie gjennomkjøring
Terrasseveien



Saksprotokoll

Arivsak
24/10818

Saksbehandler
Rune Rian

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
45/24

Detaljregulering for Terrasseveien - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 45/24

Behandling

Saksbehandler Rune Rian innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Terrasseveien, som vist på plankart datert 16.08.2024, bestemmelser datert 16.08.2024, og planbeskrivelse datert 13.08.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02254-5

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Klage på avslag på dispensasjon for opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 03.07.24 i delegasjonssak 1003/24 på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Satsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak av 03.07.24, der det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formål for opprettelse av ny grunneiendom (deling) av gbnr. 276/72.

Utvalget behandlet klage på avslag på søknad om deling i møte den 28.02.24. Klagen ble ikke tatt til følge, men utvalget inntok i vedtaket en formulering om at klager i stedet burde vurdere å søke om dispensasjon med relevant begrunnelse. I ettertid har tiltakshaver trukket klagen hos Statsforvalter, og i stedet den 07.05.24 fremsatt søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og byggegrense mot sjø, samt søknad om deling.

I vedtak av 03.07.24 ble det under tvil innvilget dispensasjon fra byggegrense mot sjø, men det ble i samme vedtak gitt avslag for å dispensere fra LNF-formålet, samt avslag på søknad om deling. Avslaget er i hovedsak begrunnet med at en dispensasjon for omsøkte deling for bebyggelse vil vesentlig tilsidesette hensynet bak landbruks-, jordvern og naturinteresser, samt at det ikke er påvist areal- og ressursmessige fordeler ved tiltaket.

Tiltakshaver ved ansvarlig søker har påklagd avslaget i e-post av 10.07.24 med vedlegg. I klagen 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. Saken må vurderes konkret etter dagens plan- og regelverk, og sakens lange forhistorie har liten vekt i dispensasjonsvurderingen. Til tross for at det er stor forståelse for tiltakshaver ønske om å benytte eiendommen til beboelse, vurderes at vilkårene i pbl § 19-2 for å dispensere fra LNF-formålet ikke er oppfylt. Både avslaget på dispensasjon og avslaget på deling anbefales derfor opprettholdt.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Planstatus

Eiendommen gbnr 276/72 er uregulert, og er omfattet av kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.23. Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNF-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 fastsatt byggegrense mot sjø, og det følger av bestemmelsene pkt. 10.7 at det ikke tillates tiltak etter pbl § 1-6, herunder deling, nærmere sjøen enn angitt byggegrense.

Nedre del av eiendommen ligger i gul støysone. Det går videre en bekk gjennom eiendommen, som går delvis i rør øverst og nederst på eiendommen.

I Gårdskart (NIBIO) er 1,1 dekar av eiendommens østlige del registrert og kategorisert som fulldyrka jord. De faktiske forhold er brennesle, orekratt, gressplen og fremmede arter.



Utsnitt fra Gårdskart (NIBIO - Norsk institutt for bioøkonomi)

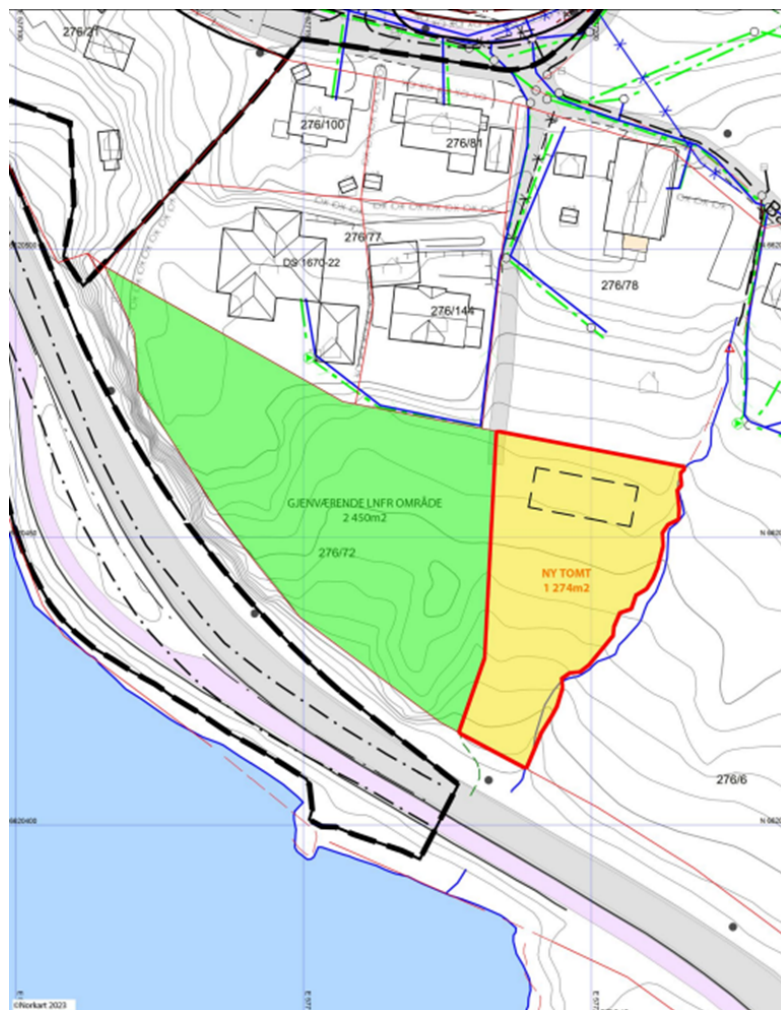
2.2. Tidligere behandling i utvalg for plan og byggesak

Den 18.01.23 behandlet utvalg for plan og byggesak klage på avslag på dispensasjon fra plankrav i daværende kommuneplan for Røyken som sak 12/23. Omsøkte tiltak var oppføring av enebolig og garasje. Utvalget innstilte på at klagen ikke skulle tas til følge, men tilføyde som eget punkt i vedtaket at de stilte seg positive til en reguleringsplan for eiendommen. Saken ble oversendt Statsforvalteren til behandling, som stadfestet avslaget. 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.

Utvalget behandlet klage på avslag på deling (uten dispensasjonssøknad) i møte den 28.02.24. Klagen ble ikke tatt til følge, men utvalget inntok i vedtaket en formulering om at klager i stedet burde vurdere å fremsette en relevant begrunnet dispensasjonssøknad. Administrasjonen opplyste i brev av 18.03.24 om muligheten av å søke om dispensasjon, og tiltakshaver trakk deretter klagen hos Statsforvalter.

2.3 Om søknaden og tiltaket

I søknad av 07.05.24 er det søkt om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72. På revidert situasjonskart er vist en egen tomt på 1274 m² i øst, utskilt fra eiendommen gbnr. 276/72.



Revidert situasjonskart som viser omsøkte deling

Søkers begrunnelse for dispensasjon fremgår i sin helhet av søknaden i vedlegg 5. Begrunnelsen er omfattende, og er i hovedsak gjengitt på s. 2 og 3 i avslaget av 03.07.24, vedlegg 2.

Nabovarsling og høring

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl §§ 19-1 og 21-3. Det ble mottatt fire merknader fra eiere av de tre nærmeste boligeiendommene til 276/72. Merknadene går i hovedsak på en generell skepsis mot utbygging på et sted som nå er LNF-område og ligger i strandsonen. Det stilles videre spørsmål ved VA-fremføring, opprustning av atkomstvei og antatt forverrete støyforhold.

Dispensasjonssøknaden ble også sendt for faglig uttalelse til Statsforvalteren, som i sin uttalelse av 19.06.24 frarådet kommunen å innvilge omsøkte dispensasjoner under henvisning til at en dispensasjon for omsøkte fradeling for bebyggelse kommer i konflikt med nasjonale/regionale føringer for strandsonen langs sjøen. Når det

gjelder jordvernsinteresser, viste statsforvalteren til at å omdisponere 1 dekar fulldyrket jord vil stride med nylig vedtatt nasjonal jordvernsstrategi. Det ble videre vist til at Hyggen ikke er et tettsted der boliger skal prioriteres og at det ikke er redegjort for støysituasjonen siden eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone. Statsforvalteren stilte videre spørsmål ved avløpssituasjonen for en eventuell bolig og påpekte også at eiendommen ligger innenfor aktsomhetskartet for kvikkleire. Statsforvalteren opplyste avslutningsvis i uttalelsen at det ville bli vurdert å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

3. Saksopplysninger

3.1 Vedtaket som er påklagd

I vedtak av 03.07.24, delegasjonssak 1003/24, ble det fattet følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens 18.1.1 avslås fordi vilkårene for dispensasjon ikke anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningslovens § 19.2.

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-6, 26-1 og 27-2.

Av begrunnelsen for avslaget fra dispensasjon fra LNF-formålet fremgår det i hovedsak at det er hensynet til landbruks- og jordbruksinteressene som gjør at ingen av de to vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken. Fra avslaget hitsettes:

Natur- og friluftinteressene på denne eiendommen vil ikke forringes av betydning om det bygges her. Å bygge ned den dyrkbare marken er derimot uheldig for eventuelle behov vi måtte få i fremtiden for mer egenprodusert mat. Selv små jordlapper kan være viktige, særlig når de ligger inntil dyrkbar mark på naboeiendommen. En dispensasjon fra byggeforbudet så det kan bygges på dyrkbar mark vil altså tilsidesette hensikten bak bestemmelsen. Ulempene ved å bygge ned dyrkbar mark er klart større enn fordelene, fordelene synes ikke- eksisterende, bortsett fra en mulighet til å kreve fjerning av fremmede arter.

Som en konsekvens av avslaget på dispensasjon fra LNF-formålet, ble det også gitt avslag på søknaden om opprettelse av ny grunneiendom. I begrunnelsen for avslaget på deling ble det i tillegg også vist til at omsøkt byggetomt ligger i konflikt med byggeforbudssonen langs vassdrag og at renskapasiteten i området ikke er tilfredsstillende.

I samme vedtak ble det også «under tvil» innvilget dispensasjon fra strandsonегrensen. I begrunnelsen for denne delen av vedtaket, er det i hovedsak vist til at hensynene bak strandsonevernet ikke blir vurdert å bli vesentlig tilsidesatt,

da eiendommen ligger lite synlig bak et vegetasjonsbelte mot Grimsrudveien, og at fylkesveien i realiteten fungerer som en barriere mellom eiendommen og den reelle strandsonen, slik at allmennhetens ferdselsrett ikke blir påvirket. Fordelene ved en dispensasjon ble vurdert å overstige de små ulempene i saken.

3.2 Klagens innhold

Avslaget på dispensasjon fra LNF-formålet samt avslag på deling er i e-post av 10.07.24 m/ vedlegg påklaget av Mikkel Wennesland Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver. 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:

- Klager kjøpte tomten sommeren 1971. Ny strandplanlov trådte ikraft 10.12.1971, og endelig søknad ble levert 24.12.1971, 14 dager etter. Denne tidsforskjellen medførte at byggesaken stoppet opp, og klager bestrider at kommunen kan gi loven tilbakevirkende kraft.
- 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 saksbehandling uten sidestykke og store investeringer i tid og penger.
- Klager er åpen for å endre på tomteplassering dersom bygging på den del av eiendommen som er dyrkbar, er utslagsgivende. De hadde forøvrig antatt at det måtte være en bakgrunn for at det tomtens østlige del som fortsatt var avsatt til boligformål i forrige kommuneplan.

- Når det gjelder rensekapasitet, vil klager komme tilbake med en redegjørelse for hva som er investert i planlegging og etablert ledningsnett.
- Et avslag vil måtte utløse krav om erstatning fra kommunen. Det er her tale om en eiendom ervervet som boligtomt og som i 2023 er omgjort til LNFR.
- Da utvalg for plan og byggesak var på befaring i januar 2023, ble det gitt klare positive signaler om 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.

4. Kommunedirektørens vurdering

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

Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilsier en omgjøring, hverken hva gjelder avslaget på dispensasjon fra LNF-formålet eller avslaget på søknad om deling.

Dispensasjonsvurderingen

For å kunne innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, må begge vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt. Kommunedirektøren opprettholder vurderingen at ingen av vilkårene er oppfylt for å dispensere i denne saken.

Det er lovens klare hovedregel at det i områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-områder ikke skal tilrettelegges for andre formål. Klager har anført, også i dispensasjonssøknaden, at LNF-formålet som kom inn i kommuneplanen i 2023, ikke er et klart politisk ønske. Klager kan ikke høres med dette. Kommunedirektøren må forholde seg til dagens planer og det arealformålet som ble vedtatt i ny kommuneplan den 13.06.23.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven fastsettes det blant annet at LNF-områder omfatter og skal brukes for områder som skal *nyttes eller sikres* til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk. I dette ligger at det vesentlige hensynet bak LNF-formålet er at det avsatte arealet skal være ubebygget eller kun bebygges i forbindelse med landbruksvirksomhet.

Av pbl. § 19-2 tredje ledd følger det at ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på blant annet jordvern. Jordvern er en nasjonal interesse, som har blitt ytterligere styrket de siste årene. Stortinget vedtok i 2023 en oppdatert nasjonal jordvernsstrategi, og målet er nå at tapet av dyrket jord på landsbasis skal være under 2000 dekar pr. år, og at bærekraftig matproduksjon skal øke. Statsforvalteren

skriver i sin faglige uttalelse av 19.06.24 at denne innskjerpingen av jordvernmålet har en direkte konsekvens for kommunene og for omsøkte tiltak:

At jordvernmålet innskjerpes til maksimalt 2 000 dekar årlig innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål, fordi det fortsatt er forventet tap av mye dyrket og dyrkbar jord til store infrastrukturprosjekter. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttien er svært stor. I tillegg til å danne grunnlag for framtidig matproduksjon og matsikkerhet, har jordsmonnet verdi for naturmangfold, skogbruk og landskap. Det har også verdi som karbonlager og økosystemtjenester ved å fordrøye og filtrere vann, jf. nasjonal jordvernstrategi og Jordvernets begrunnelser (NIBIO 72/2021). Jordvern og matproduksjon er overordnede samfunnsviktige interesser, samt en forutsetning for bærekraftig utvikling og norsk samfunns- og matsikkerhet.

Omtrent 1 daa av den omsøkte eiendommen er registrert som fulldyrka jord. De faktiske forholdene i dag med brennesle, orekratt, gressplen og fremmede arter, endrer ikke arealets status som fulldyrka jord. En omdisponering av dette arealet til boligformål, vil etter vår vurdering stride med overordnede føringer for jordvern

Under henvisning til ovennevnte, opprettholder kommunedirektøren vurderingen av at en dispensasjon for omsøkte opprettelse av ny grunneiendom vil vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet LNF, og da spesielt landbruk/jordvern. Å tillate nedbygging av dyrkbar mark, vil være uheldig for eventuelle behov som kan oppstå i fremtiden for mer egenprodusert mat. Selv små jordlapper kan være viktige, særlig når de ligger inntil dyrkbar mark på naboeiendommen (gbnr. 276/6).

I dispensasjonssøknaden er det vist til at eiendommen ikke egner seg til landbruksvirksomhet. Når det gjelder eiendommens egnethet, viser kommunedirektøren til at det er arealets status som fulldyrket jord som må legges til grunn ved vurderingen og ikke hva eiendommen benyttes til i dag.

Videre ligger det en bekk på arealet som er søkt fradelt, og en dispensasjon vurderes i tillegg å vesentlig tilsidesette hensynet til bekkens potensiale som flombekk og overvannsmottaker, i tillegg til å være område med naturmangfold.

Når det gjelder interesseavveiningene av fordeler og ulemper ved dispensasjon fra arealformålet, kan ikke kommunedirektøren se at det i søknaden er fremført relevante fordeler ved å dispensere. Ulempene ved en dispensasjon i forhold til landbruksinteressene, herunder jordvern samt naturinteressene, anses derimot å være betydelige.

I vurderingen av klagen er det også lagt vekt på Statsforvalterens faglige uttalelse, hvor det frarådes å gi dispensasjon under henvisning til at saken er i strid med nasjonale og regionale interesser. Det er også varslet at et positivt vedtak vil bli påklaget.

Klagers øvrige anførsler:

Klager har i hovedsak vist til sakens spesielle forhistorie, fordi det har vært jobbet med byggeplaner for flere hus siden 1967. Kommunedirektøren har forståelse for at klager mener at hans sak har falt mellom flere stoler, men herværende dispensasjonssøknad må avgjøres på bakgrunn av dagens faktiske og rettslige grunnlag og ikke planer som ikke lenger gjelder. Det har skjedd store endringer i planregelverket samt nasjonale og regionale interesser og føringer siden 1967, og kommunedirektøren kan ikke se at sakens forhistorie kan tillegges nevneverdig vekt i dispensasjonsvurderingen og avslaget av 03.07.24.

Klager har vist til at avslaget vil kunne utløse krav om erstatning fra kommunen, idet det her er tale om en eiendom som ble ervervet som boligtomt og som i 2023 ble omgjort til LNF-formål. Kommunedirektøren bestrider at kommunen kan bli gjort erstatningsansvarlig på dette grunnlaget. Arealplaner utarbeidet av kommunen kan riktignok innebære kraftige rådighetsinnskrenkninger for grunneierne, men hovedregel er likevel at grunneier ikke har krav på erstatning. Så lenge eieren ikke har fått byggetillatelse, står kommunen som planmyndighet til enhver tid fritt til å regulere eller omregulere en eiendom ut fra det som til enhver tid finnes å være hensiktsmessig arealbruk ut fra et samfunnsmessig helhetssyn.

Når det gjelder klagers anførsel om forskjellsbehandling, viser kommunedirektøren til at sakene det vises til, ikke er sammenlignbare for herværende sak. Enhver dispensasjonssak skal for øvrig også vurderes for seg, og det vil være de faktiske forhold i den enkelte sak som danner utgangspunktet for vurderingen.

Det fremgår videre av klagen at klager er åpen for å endre på tomteplassering dersom bygging på den del av eiendommen som er dyrkbar, er utslagsgivende. Til dette viser kommunedirektøren til at det i prosessen ble meddelt søker at omsøkte fradeling med tomt i øst er spesielt uheldig med tanke på jordvern og naturinteresser, uten at søknaden ble revidert før avslag ble truffet. Kommunedirektøren bemerker at dersom søker ønsker å endre tomteplassering, må det fremsettes nye søknader og at dette ikke tas stilling til i herværende klagesak som omhandler omsøkte fradelte tomt. Eventuelle nye søknader vil bli gjenstand for ny behandling, herunder ny høring til Statsforvalter.

Avslag på opprettelse av ny grunneiendom

I tillegg til avslaget på dispensasjon, er også avslaget på søknad om opprettelse av ny grunneiendom påklagd. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det er fremført anførsler som tilsier en endring av dette avslaget. Avslaget er gitt med hjemmel i pbl §§ 26-1 og 27-1. Det følger av pbl § 26-1 at opprettelse av grunneiendom ikke må gjøres slik at det oppstår forhold som ikke strider mot bl.a. arealplan, noe som er tilfelle i denne saken siden dispensasjon er avslått. I tillegg følger det av pbl. § 27-2 at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før deling blir godkjent. Eiendommen ligger innenfor Lahell rensedistrikt, hvor renskapasiteten ikke er tilfredsstillende og pr i dag tillates det ikke nye tilkoblinger. Det er i avslaget også vist til at tiltaket kommer i konflikt med byggegrenseavstand til vassdrag.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 03.07.24, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

276_72 Bakkekroken - Klage på vedtak i delegasjonssak 2131_23
276_72 Bakkekroken - Avslått søknad om opprettelse av ny grunneiendom og dispensasjon fra LNF-område i strandsonen
276_72 Bakkekroken - Saksprotokoll PB, 130324 - Sak 15-24 - Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom
276 Bakkekroken - Vedr. adgang til å søke om dispensasjon
276_72 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom (2)
276_72 - Søknad om opprettelse av ny grunneiendom - Ny versjon (1)
276_72 Bakkekroken - E-post av 09.05.24
276_72 Bakkekroken - Oversendelse av søknad om dispensasjon
276_72 Brev til naboer om historien
276_72 Bakkekroken - Diverse tegninger, snitt og kopi av målebrev
276_72 - Ber om uttalelse til dispensasjon i strandsonen og LNF-område

276_72 Bakkekroken - Nabomerknader til dispensasjonssøknad

276_72 - Bakkekroken - Videresendt e-post fra grunneier til søker om svar på naboklager

276_72 - Statsforvalterens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling til boligtomt

1. Klage av 10.07.24
2. Avslag av 03.07.24, delegasjonssak 1003/24
3. Saksprotokoll fra møte i UPB 13.03.24
4. Kommunens brev av 18.03.24 vedr. dispensasjon
5. Dispensasjonssøknad av 07.05.24 m/ vedlegg
6. Søknad om opprettelse av grunneiendom
7. Søkers e-post av 09.05.24 til utvalg for plan og byggesak
8. Sekretariatets e-post av 14.05.24 med videresendelse av søkers e-post
9. Tiltakshavers e-post av 15.05.24
10. E-post av 16.06.24 med supplerende søknadsdokumentasjon
11. Kommunens brev av 27.05.24 til statsforvalteren
12. Søkers e-post av 03.06.24 med oversendelse av nabomerknader
13. Tiltakshavers e-post av 13.06.24 med kommentarer til nabomerknader
14. Statsforvalterens uttalelse av 19.06.24



Saksprotokoll

Arivsak
24/02254

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
46/24

Klage på avslag på dispensasjon for opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 46/24

Behandling

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

«Utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i delegasjonssak 1003/24, og innvilger dispensasjon fra LNF-formålet for opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, sendes saken tilbake for ny behandling på grunn av innvilget dispensasjon.

Begrunnelse:

Utvalget vurderer at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Utvalget vurderer at omdisponering av arealet ikke ansees å være i konflikt med overordnet jordvernmål. Arealet ansees ikke å være drivverdig i landbrukssammenheng. Dette er tidligere avklart fra kommunen å være uegnet som landbruksareal. Landbruksmyndighetene har i tidligere behandlinger frigjort eiendommen som består av 3/4 fjellgrunn. En innvilgelse av klagen for landbruksareal sin del vil derfor ikke tilsidesette hensikten bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Videre ligger eiendommen i randsonen av et etablert boligområde og er adskilt fra sjøen med fylkesvei samt gang- og sykkelvei på nedsiden. En forsiktig utvikling av eiendommen anses derfor ikke å komme i konflikt med naturinteresser eller allmennhetens bruk av området og i strandsonen.

Videre anser utvalget at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Ulempene for natur- og friluftinteressene i området anses for å være små, især på grunn av eiendommens beliggenhet overfor fylkesveien. På den andre siden anses de arealmessige fordelene ved en dispensasjon å være betydelige. Det er brukt betydelige offentlige og private ressurser til infrastruktur; vann, vei og kloakk for utvikling av eiendommen i tråd med tidligere planer. Eksisterende ledningsnett med kulverter og kummer går fra Bakkekroken nedover eiendommen, under Grimsrudveien. Utvalget anser at det vil være av samfunnsmessig nytte og arealmessig fordel å utnytte de opparbeidede tiltakene.

Eiendommens beliggenhet er nær offentlige og private tilbud som skole, barnehage, idrettsanlegg og friareal mot sjøen med båt og badeliv, gang og sykkelsti og trygg skolevei. Videre ligger eiendommen tett innpå Hyggen sentrum, som er definert som satsingsområde og nærsenter for den del av kommunen.

Utvalget legger også til grunn at adkomsten er sikret gjennom at veiretten er stadfestet av domstolene to ganger. Eventuelle fortsatt uavklarte forhold rundt veirett vil være av privatrettslig karakter, og er ikke omfattet av dette vedtaket om innvilgelse av aktuelle dispensasjoner.

Utvalget anser videre ikke, at det som måtte gjenstå av uavklarte spørsmål rundt vann og avløp, kvikkleire eller støy er relevant for spørsmålet om opprettelse av ny grunneiendom. Dette er spørsmål som vil måtte avklares i eventuell byggesak.

Utvalget anser derfor på denne bakgrunn at begge vilkårene for dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, og innvilger dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av grunneiendom, sendes saken tilbake til administrasjonen for ny behandling. «

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knudsen. Forslag fremmet av Knudsen ble vedtatt mot tre (MDG, A, V) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i delegasjonssak 1003/24, og innvilger dispensasjon fra LNF-formålet for opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken.

Når det gjelder avslaget på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, sendes saken tilbake for ny behandling på grunn av innvilget dispensasjon.



Saksframlegg

Arkivsak
24/12883-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

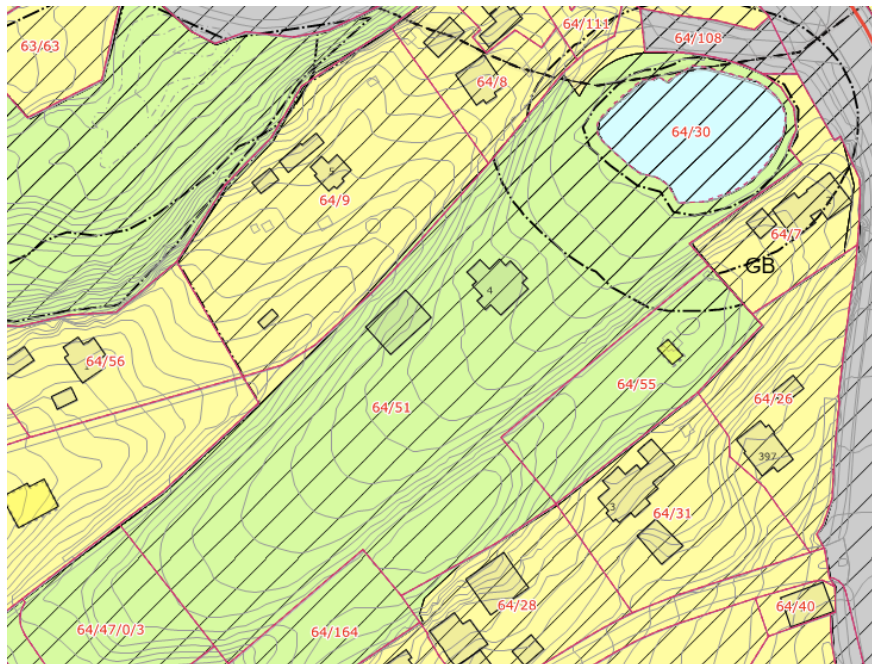
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon og rammetillatelse med bruksendring låve til to boenheter og ny adkomstvei - 64/51 Plommedalsveien 4

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 26.01.2024 (delegasjonssak 40/24) om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for bruksendring av låve til to boenheter og ny adkomstvei. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjoner og rammetillatelse for bruksendring av låve til to boenheter, samt ny avkjørsel/adkomstvei.

Søknaden gjelder tiltak på eiendommen gbnr. 64/51 Plommedalsveien 4 i Vollen. Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Plommedalsveien, hvor eiendommen har avkjørsel, ble regulert i 2005, men er ikke opparbeidet i henhold til reguleringen.

Eiendommen er bebygget med en tomannsbolig og en låve. Det er søkt om bruksendring av låven til to boenheter med tilhørende carport for fire biler. I forbindelse med bruksendringen er det søkt om ny avkjørsel/adkomstvei inn på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanen, samt dispensasjon for byggegrense mot vei.

Kommunedirektøren mener vilkårene for å gi dispensasjoner ikke er oppfylt, samt at tiltaket er avhengig av ytterligere dispensasjonssøknad(er).
Kommunedirektøren har behandlet søknaden etter kommuneplanen 2023-2035.

Tiltakshaver har påklaget vedtaket og mener vedtaket må oppheves. Klager mener saken var komplett til behandling 31.1.2022 og anfører derfor at søknaden skulle vært behandlet etter gammel kommuneplanen 2018-2030. Klager viser til manglende avslagsgrunner, feil saksbehandling, forskjellsbehandling og at det ikke er nødvendig med ytterligere dispensasjonssøknader.

Kommunedirektøren mener vedtaket med avslag må opprettholdes.
Kommunedirektøren mener søknaden er behandlet etter riktig kommuneplan, samt at det foreligger avslagsgrunnlag.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Første søknad ble innsendt 24.11.2020. Saksbehandlingen i saken viser flere omganger med spørsmål og svar i saken for utfyllende informasjon om søknaden.

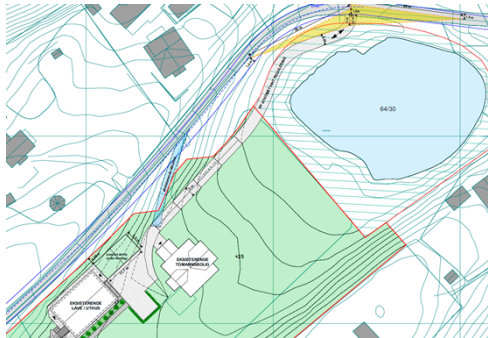
Det er søkt om følgende tiltak:

- Bruksendring av låve til to boenheter. Underetasjen skal bestå/istandsettes som lager/boder/tilgjengelig areal for eventuell honningproduksjon el.l. hagebruk.
- Carport for fire biler til de to nye boenhetene.

- Opparbeidelse av ny avkjørsel til eiendommen fra Plommedalsveien, og opparbeidelse av intern atkomstvei langs Rønningendammen, gjennom hagen og opp til tunet.

Det er søkt om følgende dispensasjoner:

- Dispensasjon fra kommuneplanens pkt 18.1.1 – Byggeforbudet i LNFR-område (er nabovarslet)
- Dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 12.4 - Byggegrense mot vei (er ikke nabovarslet).



Situasjonsplan, utdrag søknaden



Foto, eksisterende bygning



Perspektiv, utdrag søknaden:



Fasade sør-øst, utdrag søknaden

Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalteren, fylkeskommunen og landbrukskontoret (internt).

2.2 Plangrunnlaget

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

Kommuneplan for Asker 2023–2035 (KPA)

Størstedelen av eiendommen, og der tiltaket ligger, er avsatt til LNF-formål.

Mindre del av arealet nord på eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i hensynsoner for bevaring kulturmiljø. Hovedhuset og låven på 64/51 er SEFRAK-registret, oppført år 1875-1900. Arealet rundt Rønningdammen er

i hensynsone for naturmiljø – vassdrag (jf. KPA 10.6. og 20.2.1), samt naturmiljø-naturverdier (jf. KPA 20.2.2).

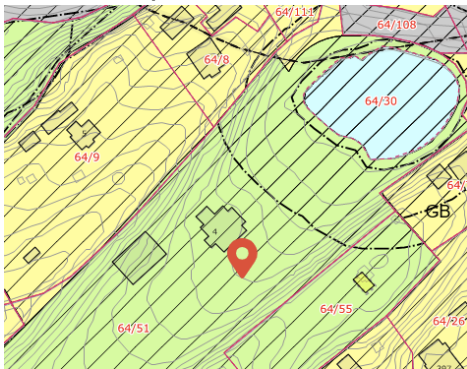
Til informasjon så var eiendommen i hovedsak også avsatt til LNF-formål i gammel kommuneplan 2018-2030.

Reguleringsplan

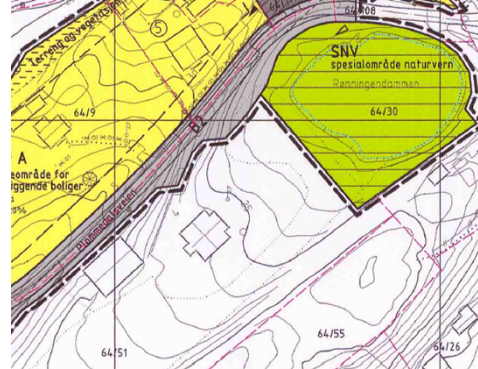
Hoveddelen av eiendommen er uregulert, men deler av den omfattes av reguleringsplan for Plommedalsveien/Skogveien, GBNR. 64/4 m.fl., planID 3203_0220157P, vedtatt 26.04.2005. Det regulerte arealet gjelder Rønningdammen og veiareal i Plommedalsveien.

Låven som søkes bruksendret, samt tilhørende carporter, ligger i uregulert område, avsatt til LNF-formål i KPA. Adkomstveien som søkes etablert ligger med avkjørsel og første delen i regulert område jf. reguleringsplanen, og siste del i LNF-formål i KPA.

Kommuneplan 2023-2035:



Reguleringsplan år 2005:



Reguleringsbestemmelsen § 6.4 lyder:

«Innen området, langs områdets avgrensning mot nordvest, tillates etablert ny avkjørsel/atkomstvei til eksisterende bygninger på eiendommen gbnr. 64/51. Selve atkomstveien skal plasseres lengst mulig vekk fra dammen, og med så skånsomme terrenginngrep rundt dammen som mulig. Endelig plassering og utforming av avkjørselen/atkomstveien skal godkjennes av bygningsrådet. Før bygningsrådets godkjenning, skal det innhentes uttalelse fra Fylkesmannen.

Utvidet bruk av atkomstveien på et senere tidspunkt tillates ikke.»

En av reguleringsplanens hensikter jf. § 1 er; «å bevare Rønningendammen med randzone for å sikre tilfredsstillende levevilkår for amfibieforekomsten.». Det fremgår spesifikke sikringstiltak i reguleringsbestemmelsene for å sikre denne hensikten.

Rønningendammen og kantsone er regulert til naturvernområde på land. Det er lagt inn adkomstpil for 64/51 i reguleringskartet ved Rønningendammen.

Plommedalsveien er regulert til veiformål. Arealer for fylling/skjæring er inkludert i reguleringsplanen og gitt veiformål, veiklasse er B2, og byggegrense er i vei- og gatenormalen satt til 10 m fra senterlinje vei.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandlinger

Kommunedirektøren fattet 26.01.2024 følgende vedtak:

«Søknad om rammetillatelse avslås, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1, 10.6.1 og 12.4.d og reguleringsplanens § 6.4.

Søknadene om dispensasjon avslås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Følgende søknader om dispensasjon avslås:

- Dispensasjon fra bestemmelse om byggeforbud i LNF-områder i kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1.*
- Dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot kommunale og private veier i kommuneplanens arealdel pkt. 12.4 bokstav d.*

Tiltaket er for øvrig i strid med følgende forhold:

- Krav til veiopparbeidelse, jf. plan og bygningsloven § 18-1.*
- Bestemmelse om forbud mot utvidet bruk av atkomstvei, jf. reguleringsplanens § 6.4.*
- Bestemmelse om byggegrense mot vassdrag, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1. Det er ikke blitt søkt om dispensasjon fra de sistnevnte forholdene.»*

3.2 Klagens innhold

Vedtaket ble påklaget 16.02.2024. I klagen anføres det at avslagsgrunnene i vedtaket er feil. Klager mener vedtaket må oppheves og anfører i hovedsak:

- Søknaden er behandlet etter feil plangrunnlaget. Kommunen har lagt til grunn kommuneplanen 2023-2035, men søknaden var komplett senest 31.01.2022 og skulle behandles etter kommuneplanen 2018-2030.
- Avkjørsel/adkomstvei skulle vært forelagt og behandlet av utvalg for plan og byggesak jf. reguleringsbestemmelsene for Plommedalsveien 157P.
- Det er ikke behov for dispensasjon fra reguleringsplan for Plommedalsveien 157P av 26.04.2005, jf. § 6.4 «Utvidet bruk».
- Tiltaket er ikke i strid med pbl. § 18-1. Tiltaket utløser ikke plikt til opparbeidelse av Plommedalsveien langs tomtegrensen til 64/51. Et positivt vedtak kan eventuelt sette vilkår om opparbeidelsen (som kan påklages). Manglende dispensasjon fra pbl. § 18-1 er ikke avslagsgrunn.
- Klager sammenligner søknaden og tiltaket med tiltak på Nedre Sem gård og kronprinsens nye låvebygg og mener nærværende sak er forskjellsbehandlet. Klager viser til at saken burde vært fremlagt utvalget tidligere.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen rettidig fremsatt jf. forvaltningslovens § 29, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Vi behandler først klagens anførsler om at det er brukt feil kommuneplan, herunder nødvendigheten av dispensasjoner i saken. Deretter redegjør vi for vedtakets avslagsgrunner.

4.1 Plangrunnlaget – Ny eller gammel kommuneplan

Det er en sentral problemstilling i klagen om søknaden skal behandles etter ny eller gammel kommuneplan.

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at det uregulerte området på eiendommen, hvor tiltak søkes gjennomført (bruksendring og adkomstvei), er avsatt til LNF i både gammel og ny kommuneplan. Det er også i begge kommuneplanene bestemmelser om forbud mot tiltak nær vassdrag, jf. KPA 2018-2030 pkt. 7.1 forbud mot tiltak, og KPA 2023-2035 pkt. 10.6.1 byggegrense mot vassdrag. I KPA 2023-2035 så er byggeforbud/-grense mot vassdrag utvidet i forhold til KPA 2018-2030. Kommunedirektøren ser det derfor slik at begge kommuneplaner vil gi avslagsgrunner i saken, både for manglende søknad om dispensasjon for tiltak (veien) nær vassdrag og for «utvidet bruk» jf. reguleringsbestemmelsen § 6.4.

Klager anfører at søknaden var komplett til behandling senest 31.01.2022 og at saken derfor skulle vært behandlet etter kommuneplan 2018-2030. Klager viser til at det siste brevet som ble sendt til kommunen den 15.05.2023 ikke var et kompletterende dokument, og at søknaden derfor var komplett senest 31.01.2022 jf. SAK § 5-4.

I utgangspunktet er det plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som gjelder, men ved overskridelse av saksbehandlingsfrister så er det plangrunnlaget ved utløpet av fristen som skal legges til grunn jf. pbl. § 21-7 femte ledd.

Bestemmelsen fastslår at en fullstendig byggesøknad vil være «beskyttet» mot nytt plangrunnlag. Vi viser til tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 29.06.2023 (TUDEP-2023-2123-2).

Kommunen skal behandle søknaden innen 12 uker etter at søknaden var «fullstendig», jf. § 21-7 første ledd. Spørsmålet er dermed når saksbehandlingsfristen utløp. For å ta stilling til dette må en avgjøre når søknaden var fullstendig/komplett og saksbehandlingsfristen startet. Søknaden ble mottatt 24.11.2020 og ble fortløpende utfyllt med informasjon, uttalelser og supplerende opplysninger. Den 17.11.2021 kompletterte ansvarlig søker søknaden med:

- Dispensasjonssøknad for opparbeidelse av regulert adkomst for det tilfellet at kommunen ønsker å beholde eksisterende adkomst.
- Midlertidig dispensasjonssøknad for opparbeidelse av regulert vei til og langs eiendommen jf. pbl. 18-1. Det søkes samtid om fritak fra nabovarsling da det anføres at naboer ikke blir berørt.
- Redegjørelse knyttet til antall boenheter i hovedhuset.
- Redegjørelse knyttet til garasjeplasser og uteoppholdsareal.
- Dokumentasjon fra faglig kvalifisert foretak knyttet til teknisk tilstand og eksisterende materialer
- Beskrivelse av bruken av leilighetene knyttet til gårdsdriften.
- Eventuell søknad om fravik fra TEK

Den 31.12.2022 fastholdes søknaden og ønske om realitetsbehandling.

Spørsmålet er om søknaden slik den forelå 31.01.2022 var fullstendig, eventuelt om den ble fullstendig på et senere tidspunkt.

En søknad er «fullstendig» når den inneholder «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket», jf. plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd. Om en søknad er fullstendig eller ikke, beror på om den har større mangler.

I tolkningsuttalelser 10.03.2022 (TUDEP-2022-1354-2) og 14.03.2022 (TUDEP-2022-1459-4) har Kommunal- og distriktsdepartementet med henvisning brev fra Sivilombudet 31.08.2020 (TUDEP-2020- 3746-4), uttalt at de viktigste bestemmelsene kommunen må vurdere er bla.:

- Om tiltaket er i samsvar med planbestemmelsene
- Om det bør eller er nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak
- Om teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp er på plass
- Grunn- og miljøkrav (flom, ras, forurensning i grunnen o.l.)
- Plassering, høyde og avstand til nabogrense
- Eventuelle søknader om dispensasjon

Om søknaden mangler opplysninger som nevnt over, kan dette etter en konkret vurdering, være eksempler på en større mangel.

Saksbehandlingsfristen løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at «kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket», jf. pbl. § 21-2 første ledd. En forutsetning for dette, er at de manglende opplysningene ikke medfører at tiltaket må omprosjekteres, da slike endringer må avklares ved rammetillatelse. Det er vanskelig å trekke en klar grense mellom mindre og større mangler. Dette vil bero på en konkret vurdering. Kommunedirektøren ser det slik at søknaden hadde større mangler den 31.01.2022.

Søknaden slik den forelå pr. 31.01.2022 manglet nabovarsling av søknaden om midlertidig dispensasjon fra pbl § 18-1. Kommunedirektøren mener at det i

rammetillatelse kunne vært satt vilkår om veiopparbeidelsen jf. pbl. § 18-1 i stedet for søknad om dispensasjon. Kommunen ser det dog slik at når det først var søkt om midlertidig dispensasjon så måtte denne behandles sammen med søknaden. En dispensasjon må varsles naboer da utsettelse av veiopparbeidelsen klart berører naboene jf. pbl. § 19-1 jf. pbl. § 21-3. Søknaden var ikke nabovarslet og kommunedirektøren mener det utgjør en større mangel.

Kommunedirektøren viser videre til at det pr. 31.01.2022 var vurdert å beholde dagens avkjørsel til eiendommen. I ansvarlig søkers brev 17.11.2021 fremgår det at ny avkjørsel/adkomstvei kan utgå hvis kommunen ønsker det og

«For dette tilfellet søkes det for ordens skyld dispensasjon fra opparbeidelse av regulert adkomst, slik at eksisterende adkomst til gården kan beholdes».

Kommunens standpunkt til endret adkomst i søknaden fremgår av mangelbrev i saken 21.02.2022 punkt 2:

«Slik vi forstår det vil det ikke være aktuelt å opparbeide regulert innkjørsel i og med at denne ikke gir adgang til flere boenheter enn det som var godkjent på eiendommen da planen ble vedtatt. (jf. avsnitt over og reg. best §6.4). Dette betyr at søknaden vil kreve (både om det gis dispensasjon fra opparbeidelseskravet i pbl §18-1 eller ikke) en utbedring av dagens avkjørsel. Tiltak – dvs. utvidelse/ending av eksisterende avkjørsel - må, slik vi ser det, omsøkes som egen sak. Dette nevnes her i og med at nabovarsling av dette tiltaket bør varsles sammen med dispensasjonssøknaden for opparbeidelseskravet. Det må legges ved tegninger som viser terrengsnitt tilstrekkelig for vurdering av en rammesøknad.»

På tidspunktet 31.01.2022 manglet altså kommunen prosjektering og redegjørelse for eventuelt å beholde eksisterende avkjørsel. Dispensasjon fra regulert plassert avkjørsel/adkomst var heller ikke nabovarslet. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det forelå noen dispensasjonssøknad fra KPA 2018-2030 punkt 7.1 hvor det fremkommer forbud mot tiltak i hensynsone naturmiljø/vassdragssoner.

Kommunen viser uansett til at søknaden ble endret 15.05.2023. Kommunen sendte ut mangelbrev 18.02.2022, og fulgte opp brevet 04.04.2022 med varsel om avslutting av sak hvis svar ikke forelå innen 21.05.2022.

Mer enn ett år etter, 15.05.2023, svarer ansvarlig søker i saken. I tilbakemeldingen 15.05.2023 meddeler ansvarlig søker:

- Det søkes ikke om dispensasjon fra opparbeidelseskravet i pbl. § 18-1 (fracfaller tidligere dispensasjonssøknad om dette).
- Kommunen kan ikke kreve at Plommedalsveien opparbeides jf. pbl. § 18-1
- Det søkes ikke om dispensasjon fra adkomst i gjeldende regulering (dispensasjonssøknad om dette ikke aktuelt lenger).

Kommunedirektøren ser det slik at søknaden endres den 15.05.2023, og ny saksbehandlingsfrist uansett løper fra dette tidspunktet.

Kommunedirektøren mener søknaden ikke har vært komplett før ny kommuneplan ble vedtatt 13.06.2023. Søknaden hadde store mangler som medfører at saksbehandlingsfristen ikke var startet. Fristen er da heller ikke utløpt før Kommuneplanen 2023-2035 ble vedtatt 13.06.2023

Kommunedirektøren mener at søknaden korrekt er blitt behandlet og avslått med grunnlag i regulering av år 2005 og KPA 2023-2035.

4.2 Vedtakets innhold - Avslagsgrunner

Det fremgår av vedtaket at søknaden avslås da vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Dette gjelder for

- Dispensasjon fra byggeforbud i LNFR-område jf. KPA punkt 18.1.
- Dispensasjon fra byggegrense mot vei jf. KPA punkt 12.4 d)

I vedtaket fremgår det også at tiltaket er i strid med

- Krav til veiopparbeidelse i Plommedalsveien
- Forbud mot utvidet bruk jf. reguleringsbestemmelsen § 6.4 (dispensasjonssøknad nødvendig)
- Byggegrense mot vassdrag.

Det er ikke søkt om dispensasjon for disse forholdene.

I henhold til pbl. § 19-2 kan ikke dispensasjon 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.

4.2.1 Dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område i KPA og hensyn i lovens formålsbestemmelse

Søknaden er i strid med KPA 2023-2035 punkt 18.1.1 der det angis forbud mot tiltak i strid med stedbunden næring. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formål.

Søkers begrunnelse for dispensasjon er delvis gjengitt i vedtaket hvor det fremkommer:

«Eksisterende låve forfaller. Etablering av nye boenheter i låven gir denne en ny funksjon, og et nytt liv. Slik riksantikvaren og ordfører i Asker sier i slike situasjoner: bruk er beste vern. Låver knyttet til eldre gårdsbruk er fremhevet som bevaringsverdig i Asker kulturplan. Låven bevares. U-etasje opprettholder dagens funksjon: boder / lagring.»

Saken har vært til uttalelse hos Landbrukskontoret i Asker kommune, Fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Landbrukskontoret har ingen innvendinger til oppgradering av låve, samt nye boenheter, men mener adkomstveien bør ligge der den er i dag.

Fylkeskommunen mener tiltaket samlet fremstår utfordrende med hensyn til føringene som gjelder hensynssone kulturmiljø og fraråder tiltaket slik det er omsøkt. Eventuell må tiltaket revideres i henhold til fylkesmannens anbefalinger.

Statsforvalteren mener tiltakene slik de er omsøkt er uheldige av hensyn til føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og at en dispensasjon vil bidra til en tettstedsbredning.

I forbindelse med klageomgangen er det for adkomstveien innhentet uttalelse fra fylkeskommunen og Statsforvalteren. Fylkeskommunen viser til at det ikke er behov for avkjøringstillatelse etter vegloven.

Statsforvalteren viser til at dammen med tilhørende landareal ble regulert til spesialområde naturvern i 2005 og planforslagets notat av ferskvannsekolog datert 11. februar 2005. De viser til reguleringsbestemmelse 6.4 om at utvidet bruk av adkomstveien ikke tillates da enhver økt ferdsel med kjøretøy vil naturlig nok utgjøre en fare for salamandere på land. Statsforvalteren konkluderer med om det er behov for ny atkomstvei til eiendommen og at dispensasjon for tiltaket vil kunne være uheldig av hensyn til naturmangfoldet tilknyttet Rønningendammen. Statsforvalteren fraråder at dispensasjon innvilges.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-bestemmelsene er å beholde større sammenhengende områder med grønnstruktur, å bevare terreng og vegetasjon og dyrket mark, og å legge forholdene til rette for allment friluftsliv.

Kommunedirektøren fremhever i vedtaket at størstedelen av eiendommen gnr/bnr. 64/51 lå som LNF-formål i gammel kommuneplan og ble overført til ny kommuneplan med samme formål. Tidligere byggeområde ved Rønningendammen (gult i gammel KP) ble endret til LNF i ny KP. Området er altså nylig vurdert i ny kommuneplan og igjen gitt LNF-formål (noe utvidet LNF-areal).

Kommunedirektøren viser i vedtaket til at to leiligheter i låven ikke kan anses som et tiltak som kan knyttes til LNF-formålet. Eiendommen er på ca. 11 mål og kan benyttes til mer enn kun beboelse. Det er allerede to boenheter i hovedhuset og med ytterligere to boenheter vil eiendommen ha fire boenheter. Dersom kommunen nylig har vurdert at eiendommen skal ha formål LNF, vil et tiltak med to nye boenheter ikke kunne være i samsvar med LNF-formålet. Dersom det skal bli en viss drift på eiendommen må det være rom for redskaper o.l. og tiltaket viser ikke en sammenheng mellom boligene og en framtidig planlagt drift. Boliger på en LNF-eiendom kan ikke fradeles eller seksjoneres og da leilighetene ikke er redegjort for som del av driften er det vanskelig å se at de er i samsvar med LNF-formålet eller at det er hjemmel for å kunne gi dispensasjon for å tillates.

Kommunedirektøren konkluderer med at tiltaket vesentlig tilsidesetter LNF-formålet og KPA 18.1.1.

Kommunedirektøren mener også at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

I vedtaket fremkommer det at eiendommen i ny kommuneplan er angitt som LNF-område. Med bakgrunn i dette vil det være vesentlig at eiendommen beholder muligheten til å ivareta en form for hagebruk/stedbunden næring. Ved at størstedelen av låven endres til boligformål vil det være lite areal til redskaper og drift. Det er positivt at bygningen som volum bevares, men det er usikkert hvor mye av kulturminne-preget som vil stå igjen. Virksomhet byggesak har, ut fra den informasjonen vi har i saken funnet at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

I vedtaket fremgår det at formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket vurderes å gi negative konsekvenser med tanke på naturmiljø knyttet til Rønningendammen.

Kommunedirektøren fastholder at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt for å kunne gi dispensasjon for tiltaket.

4.2.2 Dispensasjon byggegrense mot vei, KPA punkt 12.4.

I vedtaket så er tiltaket vurdert mot dispensasjon fra byggegrensebestemmelsen i KPA punkt 12.4.1 d). Kommunedirektøren viser til at bestemmelsene i punkt 12.4 ikke gjelder når tiltaket ligger på areal med LNFR-formål. LNF-områder er ikke inkludert i bestemmelsen. Det er derfor veglovens bestemmelser som må vurderes mot tiltaket. Det følger av veglova § 29 annet ledd at byggegrensen er 15 meter. Vurderingene i vedtaket vil imidlertid i stor grad være sammenfallende med vurderingene gjort i vedtaket. Ved ny fullstendig søknad, så må byggegrense mot vei vurderes på nytt.

4.2.3 Manglende dispensasjoner

Det fremgår av vedtaket at søknaden også er i strid med flere forhold hvor det ikke foreligger dispensasjonssøknad:

- Krav til veiopparbeidelse, jf. plan og bygningsloven § 18-1.
- Bestemmelse om forbud mot utvidet bruk av atkomstvei, jf. reg. best. § 6.4.
- Bestemmelse om byggegrense mot vassdrag, jf. KPA pkt. 10.6.1.

Det er ikke blitt søkt om dispensasjon fra de sistnevnte forholdene.

Klager mener kommunen ikke kan kreve veiopparbeidelse av Plommedalsveien, og at ny avkjørsel/adkomst vei ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektøren ser det slik at tiltaket medfører et krav om veiopparbeidelse i Plommedalsveien i tråd med pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) hvor det fremgår: *«Offentlig veg skal være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.»*

Kommunedirektøren viser til at krav om opparbeidelse følger direkte av pbl. § 18-1, og kan stilles som vilkår i en eventuell tillatelse (som kan påklages), i stedet for en dispensasjonssøknad.

Klager mener tiltaket med ny avkjørsel/adkomst ikke krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 6.4 siste setning om *utvidet bruk*. Kommunedirektøren er ikke enig i det.

Det fremkommer i reguleringsbestemmelsene at ny adkomst til eiendommen tillatelse etablert til «eksisterende bygninger» på eiendommen. Plasseringen av adkomsten skal godkjennes av bygningsrådet jf. reguleringsbestemmelsen § 6.4. Kommunedirektøren viser til bestemmelsens siste setning hvor det fremkommer

«Utvidet bruk av atkomstveien på et senere tidspunkt tillates ikke».

Hensikten med begrensninger i reguleringsplanen har vært å bevare Rønningendammen med randsone.

Kommunedirektøren er innforstått med at ny avkjørsel/adkomst er regulert og kan etableres i tråd med reguleringen. Kommunedirektøren er dog av den oppfatning at to nye boenheter klart medfører utvidet bruk av adkomstveien som vil være i strid med reguleringsbestemmelsen § 6.4 siste setning. Det må derfor søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 6.4.

Kommunedirektøren fastholder også at det må søkes om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag jf. KPA pkt. 10.6.1.

4.3 Oppsummering

Kommunedirektøren mener vilkårene ikke er oppfylt for å gi dispensasjon fra forbud om tiltak i område avsatt til LNF-formål i KPA punkt 18.1 (og 18.2) jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Det samme gjelder for hensynene bak lovens formålsbestemmelse.

Dispensasjonssøknad for byggegrense mot vei er ufullstendig da det er veglovas bestemmelser som gjelder for tiltaket.

Kommunedirektøren mener videre at det mangler dispensasjonssøknader for reguleringsbestemmelsen § 6.4 «*utvidet bruk*» og for vassdragsbestemmelsen i KPA 2023-2035, punkt 10.6.1.

Kommunedirektøren mener at det kan kreves opparbeidelse av Plommedalsveien i henhold til regulering jf. pbl. § 18-1 a), men kravet kan settes som vilkår i en tillatelse (som evt. kan påklages av tiltakshaver).

Kommunedirektøren fastholder at det foreligger avslagsgrunner for søknaden og vedtaket må opprettholdes.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket om avslag på søknad.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedtak
Klage
157P_bestemmelser
157P_plankart
KPA 2023-20235
Uttalelser om adkomst fra Statsforvalter og Fylkeskommune
Saksbehandling etter ny KPA juni 2023
Tilbakemelding fra ansvarlig søker 15052023
Mangelbrev 210222 og 040422
Anmodning 310122 om realitetsbehandling og opprettholdelse søknaden
Søknad 241120 med vedlegg
Saksbehandling mangelbrev mm
171121 ansvarlig søkers komplettering av søknaden
Øvrig saksbehandling 2021



Saksprotokoll

Arivsak
24/12883

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
47/24

Klage på vedtak om avslag søknad dispensasjon og rammetillatelse bruksendring låve til 2 boenheter og ny adkomstvei - 64/51 Plommedalsveien 4

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 47/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Elisenberg (H) fremmet på vegne av H, V og FrP, følgende forslag til nytt punkt 2:

«Utvalg for plan og byggesak er i utgangspunktet positive til bruksendring av låven ut fra ønsket om «vern gjennom bruk». Søknaden omfatter også ny atkomstvei, og bruksendring som omsøkt medfører utvidet bruk av regulert atkomstvei, noe reguleringsbestemmelsene § 6.4 uttrykkelig forbyr. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet, og søknaden er derfor mangelfull. Det mangler også søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag».

Kommunedirektørens innstilling i et punkt ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Elisenberg om nytt punkt 2 ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 26.01.2024 (delegasjonssak 40/24) om avslag på søknad om dispensasjon og

søknad om rammetillatelse for bruksendring av låve til to boenheter og ny adkomstvei. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

- 2 Utvalg for plan og byggesak er i utgangspunktet positive til bruksendring av låven ut fra ønsket om «vern gjennom bruk». Søknaden omfatter også ny atkomstvei, og bruksendring som omsøkt medfører utvidet bruk av regulert atkomstvei, noe reguleringsbestemmelsene § 6.4 uttrykkelig forbyr. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet, og søknaden er derfor mangelfull. Det mangler også søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag



Saksframlegg

Arkivsak
24/13889-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

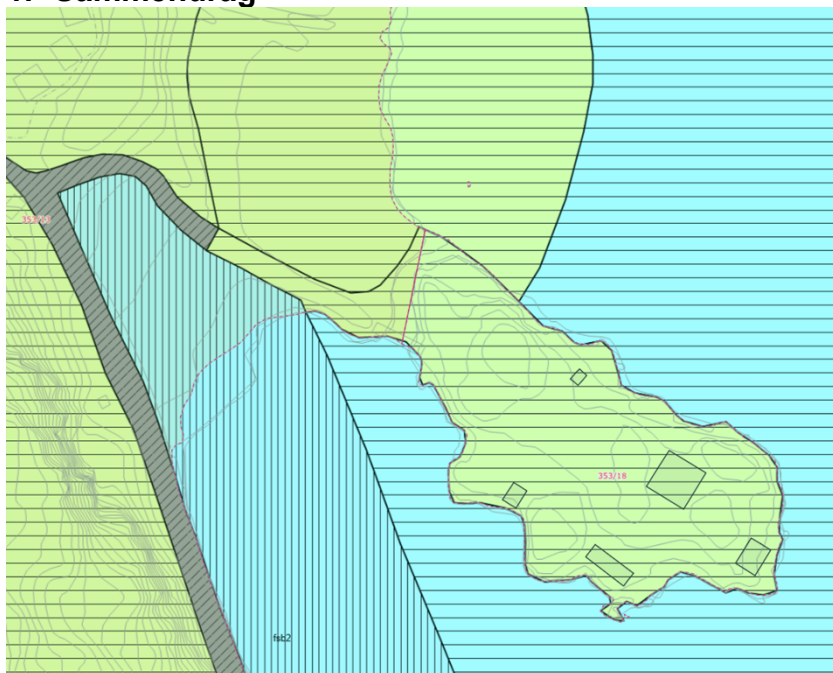
Møtedato
18.09.2024

Klage over avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for adkomstvei, bro, kanal og parkeringsplasser, Verpentangen 2A, gbnr. 353/18

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.5.2024 i sak 781/24.
Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

1. Sammendrag



Saken gjelder klage over vedtak av 21.5.2024 om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro, kanal og parkeringsplasser. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 7.1 – arealformål friluftsområde på land. Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø.

Søknadene har kommet i etterkant av ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Det foreligger vedtak med pålegg om retting datert 31.05.2021. Vedtaket ble etter klage fra tiltakshaver stadfestet av statsforvalteren i vedtak av 25.01.2022.

Utvalget har tidligere behandlet klage over avslag på søknad om dispensasjon for de samme tiltakene. I møte 16.8.2023 i sak 75/23 tok ikke utvalget klage til følge. Utvalget ga imidlertid føringer i samme vedtak for en ny og oppdatert søknad. Tiltakshaver valgte etter dette å trekke klagen. Tiltaket er også kjent for utvalget fra møte 27.9.2023 i sak 90/23. Utvalget vedtok her å ikke fremme forslag til detaljregulering for Sandspollen, og videreførte tilsvarende føringer for et endret planforslag.

Tiltakshaver har nå søkt på ny om et justert tiltak. Nytt i søknaden er at gangbruen er smalere. Bredden er redusert fra dagens bredde, 2,5 meter, til 2 meter. Broen er nå også utstyrt med «wire» rekkverk. Atkomstvei, kanal og parkering er ikke endret fra utvalgets behandling i møte 16.8.2023.

Etter kommunedirektørens vurdering er ikke revidert søknad i samsvar med de føringene utvalget ga om en gangbro med *«bæreevne og bredde som tillater kjøring*

med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV.» Bredden legger til rette for større kjøretøy. Kommunedirektøren er derfor ikke enig med klager i at det er sendt en ny revidert søknad som er basert på de føringer utvalget ga ved behandlingen av søknaden i møtet 16.8.2023. Det er imidlertid utvalget som er nærmest til å vurdere om revidert søknad er i samsvar med de føringer utvalget ga. Klagen blir derfor lagt frem for utvalget til behandling.

Kommunedirektøren antar at sak om detaljregulering av næringsområde og småbåthavn fremdeles er aktuell, selv om forslaget i første omgang ikke ble fremmet av utvalget. Etter kommunedirektørens vurdering bør atkomstvei, kanal, bro og parkering heller avklares helhetlig i en detaljregulering, og ikke som dispensasjon i byggesak.

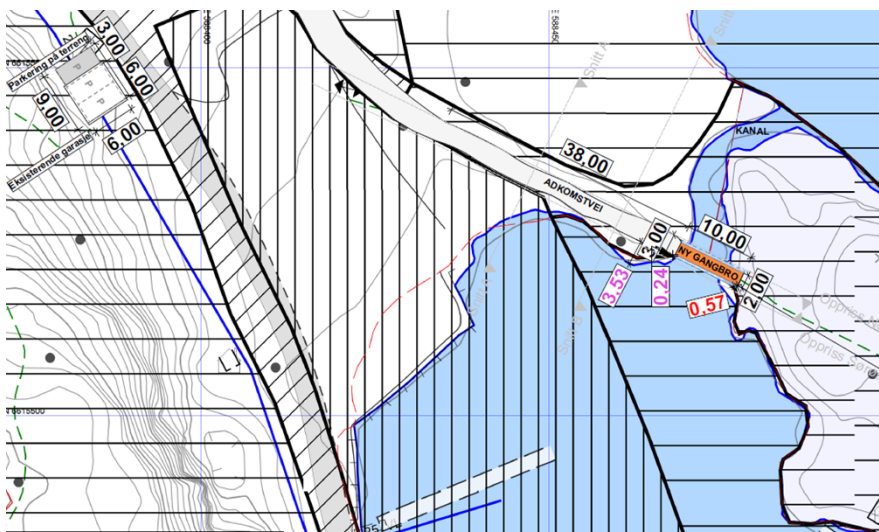
Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det søkes om dispensasjon og ettergodkjenning av allerede oppført vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser på eiendommene gbnr. 353/13 og 353/18. Ut fra sakens opplysninger så er tiltakene utført i år 2012 – 2014. Parkeringsplasser er ikke oppført.

Utdrag fra situasjonskartet vedlagt søknaden viser vei, bro og kanal. Parkeringsplasser fremgår øverst til venstre i bildet.



Det var tidligere en lang gangbro på 59,5 meter stående på påler over et myrlagt området og ut til holmen. Det var tidligere ingen kanal mellom Holmen og fastlandet. Under vises bilde før tiltaket fra 2012 og bilde fra år 2022:



Foto fra 2012



Foto fra 2022. Tilsvareer dagens situasjon

Førrige søknad var til uttalelse hos Statsforvalteren, fylkeskommunen, Fiskeridirektoratet før og Naturvernforbundet i Hurum. Statsforvalteren frarådet dispensasjon. Fylkeskommunen og Fiskeridirektoratet hadde ingen særlige merknader. Naturvernforbundet i Hurum viste til at tiltaket virker privatiserende, har begrensende virkning på allmenn ferdsel, og massiv virkning på landskapet.

Ettersom faginstansene uttalte seg til førrige søknad, og revidert søknad ikke inneholder særlige endringer, så er det ikke blitt innhentet nye uttalelser.

For vurdering av oppgraving av kanalen, så har tiltakshaver innhentet rapport fra Biofokus i år 2021. Rapporten konkluderer med at det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området

Det er i vedtaket lagt til grunn at terrenginngrep for opparbeidelse av vei og de bygningsmessige tiltakene vil medføre uheldig inngrep i naturen, og påvirke naturmangfoldet negativt.

2.2 Plangrunnlag

I reguleringsplan for Verpen, vedtatt av kommunestyret 27.01.1998, er det aktuelle arealet regulert til friluftsområde på land. Friluftsområder er områder ment for allmenhetens uhindrede rekreasjon og opphold.

Reguleringsbestemmelsen § 7.1 lyder bl.a. slik:

«I områder regulert til friluftsområde tillates allmenhetens bruk og det kan ikke settes i verk tiltak som vil hindre allmenhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde, ref. PBL.

Eksisterende fritidsbygg i områdene tillates, og mindre tilbygg kan tillates når dette tilpasses stedlig byggeskikk.

I områdene tillates etablert gangstier/turstier, slik det fremgår av reguleringsplanen.»

I umiddelbar nærhet til tiltaket er arealer regulert til arealformålet naturvernområde på land - naturvern, hekkeplass, våtmark hvor det ikke er tillatt med alminnelig ferdsel i hekkeperioden.

I ny kommuneplan er holmen avsatt til LNF spredt bolig-, fritid eller næringsbebyggelse. Siste del av veiadkomsten er avsatt til LNF formål.

Det fremgår av kommuneplanen pkt. 1.2, om forholdet til vedtatte reguleringsplaner, at reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder såfremt det

ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. For holmen foreligger ikke slike kommuneplanbestemmelser som overstyrer reguleringsplan for Verpen. Det er derfor reguleringsformålet friluftsområde som gjelder for holmen.

Etter kontroll i karttema så er det det i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12 registrert funn av betydning. Det er registrert lokalt viktig strandeng, strandsump og bløtbunnsområde. Tiltakene har også påvirkning på verneverdig naturområdet/myr.

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 21.5.2024 følgende vedtak i delegert sak 781/24:

Søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon avslås, jfr. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 19-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra

følgende bestemmelse i reguleringsplan for Verpen (i kraft 27.01.1998)

• Punkt 7.1 – arealformål friluftsområde (på land)

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknad fra

kommuneplanen for Asker 2023 - 2035 for følgende:

• Punkt 24.1. nr. 6 - Byggegrense mot sjø vist i arealplankartet.

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i e-post av 31.5.2024 fra ansvarlig søker, Fristed arkitekter. I klagen anføres i hovedsak at tiltakshaver har sendt inn en ny og revidert søknad som er basert på de føringer utvalget ga ved behandlingen av søknaden i møtet 16.8.2023. Klager bestrider den forståelse avdeling for byggesak har av saksprotokollen med vedtaket og føringen fra utvalget.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg

5. Kommunedirektørens vurderinger

Klagen er mottatt 31.5.2024 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

En søknad i ettertid for tiltak som er ulovlig utført, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ikke er gjennomført. Det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet

som skal legges til grunn. Ulovlighetsoppfølgingen har vært egen sak og det foreligger endelig vedtak fra Statsforvalteren om retting av de utførte tiltakene.

Klage over avslag på søknad om dispensasjon for vei, bro og kanal, og etablering av nye parkeringsplasser er tidligere behandlet av utvalget i møte 16.8.2023. Utvalget tok da ikke klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert friluftsområde og byggegrense mot sjø til følge.

Utvalget ga imidlertid i samme vedtak føringer for en ny og oppdatert søknad. Den del av vedtaksprotokollen som gjelder ny søknad lyder slik:

«Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon.

Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.»

Jf. også utvalgets vedtak i møte 27.9.2023 i sak 90/23. Utvalget vedtok her å ikke fremme forslag til detaljregulering for Sandspollen, og videreførte tilsvarende føringer som ovenfor for endret planforslag.

Tiltakshaver har søkt på ny om et justert tiltak. Nytt i søknaden er at gangbruene er smalere. Bredden er redusert fra dagens bredde, 2,5 meter, til 2 meter. Broen er nå også utstyrt med rekkverk av wire. Atkomstveien er 3 meter bred og 38 meter lang. Atkomstveien og kanalen, er ikke endret fra utvalgets behandling i møte 16.8.2023.

Tiltakshaver ønsker en bro med bredde på 2 meter. Bakgrunnen for dette er at tiltakshaver har behov for å kjøre mindre landbruksmaskiner på broen. I revidert søknad 4.12.2023 opplyses følgende:

«På bakgrunn av dette har det blitt gjort endringer på de innsendte tegningene etter tiltakshavers ønsker. De reviderte tegningene viser nå en bredere bro med en bredde på 2 m. Dette gir mulighet for mindre gressklippere, samt til tiltakshaverens private minitraktor - en Ferguson TE20, også kjent som Gråtass (en type folketraktor), å kjøre på broen med marginal avstand til broens kant og rekkverk. En Ferguson er på sitt bredeste 175 cm.»

Slik kommunedirektøren forstår utvalgets vedtak i møte 16.8.2023 skulle det etableres en gangbro. Broen kunne ha bæreevne og bredde tilpasset mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Kjøretøy til drift og vedlikehold av Holmen skal etter utvalgets føringer kunne kjøres frem til brokanten på landsiden, og ikke over broen.

En bro som omsøkt med 2 meter bredde, som er dimensjonert for tiltakshaveres traktor, er etter kommunedirektørens vurdering ikke i samsvar med de føringene utvalget ga om en gangbro med «*bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV.*» Kommunedirektøren er derfor ikke enig med klager i at det er sendt en ny revidert søknad som er basert på de føringene utvalget ga ved behandlingen av søknaden i møtet 16.8.2023.

Avdeling for byggesak har valgt å avslå revidert søknad i sin helhet. Det er i klagen anført at byggesak har valgt å tolke uttalelsen fra planutvalget, uten å ha hørt med utvalget om hvilken brokant utvalget mente å henvise til. Dvs. om utvalget med sin uttalelse «*muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden,*» mente den eksisterende brokanten, eller om utvalget mente brokanten til den historiske pælebroen. Kommunedirektøren finner det i klageomgangen nokså klart at utvalget mente brokanten til eksisterende bro, som de så på befaring. Etter kommunedirektørens vurdering har dette likevel mindre betydning. Det avgjørende er at broen ikke er utformet i samsvar med de føringene utvalget ga i møtet 16.8.2023.

Tiltakene er i strid med reguleringsplanens arealformål friluftsområde og kommuneplanens byggegrense mot sjø. Tiltaket er også i strid med reguleringsbestemmelsen § 7 som kun åpner for *gangstier/turstier, slik det fremgår av reguleringsplanen.*» Tiltakene forutsetter dermed dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene for dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan, jf. også reguleringsbestemmelsen § 7.1, og fra kommuneplanens byggegrense mot sjø kan etter kommunedirektørens vurdering ikke anses oppfylt.

Klageanførelsene mottatt ved e-post 31.5.2024 går ikke nærmere inn på vilkårene for dispensasjon. Det er kun vist til at revidert søknad er i samsvar med føringene fra utvalget. Kommunedirektøren vil derfor nøye seg med å vise til den begrunnelse for

avslag på søknad om dispensasjon som er gitt i vedtaket. Denne begrunnelsen opprettholdes i klageomgangen.

Kommunedirektøren vil likevel bemerke at atkomstvei, og en bro med bredde som åpner for større kjøretøy enn for eksempel gressklipper eller ATV, vil legge til rette for en bruk som ikke er forenlig med det regulerte arealformålet friluftsområde. Friluftsområder er områder ment for allmenhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Hensynet bak regulert arealformål vil derfor etter kommunedirektørens vurdering bli satt vesentlig til side.

Det dreier seg samlet om betydelige terrenginngrep, med utgraving av kanal, atkomstvei, parkeringsplasser og bro. Etter kommunedirektørens vurdering bør slike omfattende tiltak i regulert friluftsområde avklares helhetlig i en ny detaljregulering, og ikke som dispensasjon i byggesak.

6. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 21.5.2024 i sak 781/24. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, mottatt 31.5.2024
2. Vedtak, datert 21.5.2024
3. E-post fra ansvarlig søker 18.3.2024
4. E-post korrespondanse
5. Supplering av søknad, mottatt 18.3.2024
6. Brev - Ufullstendig søknad 29.1.2024
7. Revidert søknad, mottatt 4.12.2023
8. Søknad med vedlegg, mottatt 21.11.2023
9. Protokoll fra møte i utvalget 16.8.2023
10. Protokoll fra møte i utvalget 27.9.2023
11. Plankart reguleringsplan
12. Reguleringsbestemmelser



Saksprotokoll

Arivsak
24/13889

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
48/24

Klage over avslag på Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for ettergodkjenning av adkomstvei, bro og kanal og parkeringsplasser, Verpentangen 2A , gbnr. 353/18

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 48/24

Behandling

Elisenberg fremmet følgende forslag til nytt punkt 2 på vegne av H og FrP:

«Utvalget vurderer at tiltaket krever ny søknad. Utvalget viser til utvalg for plan og byggesak's vedtak av 16.08 i sak 75/23 og presiserer følgende:

- a gangbroen skal være en gangbro med mulighet for en normal størrelse hagetraktor/ atv (ikke traktor) - altså maksimalt 1,5 meter kjørebredde.
- b Adkomstveien frem til dagens brokant reduseres i høyde og skal i høyde maksimalt være horisontal med dagens bro. De miljø/naturmessige følgene skal minimeres (inkl høyde på fyllingen) og planting av stedeagne arter skal utføres.
- c Parkering skal løses i pågående regulerings sak
- d Utgraving av kanal skal løses i pågående regulerings sak»

Røed (H) fremmet følgende forslag:

1. «Klagen tas til følge, og innvilger dispensasjon ihht PBL §19-2, med begrunnelser som gitt i tidligere behandling av byggesøknad og ved reguleringsplan som er under behandling.

Utvalg for Plan og Byggesak (UPB) er av den oppfatning av at den reviderte søknaden er i tråd med de føringer utvalget ga ved forrige behandling.»

Forslag fremmet av Røed fikk to (FrP, INP) stemmer og falt

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Elisenberg. Forslaget fra Elisenberg ble vedtatt mot tre (MDG, A, V) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.5.2024 i sak 781/24. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.
2. Utvalget vurderer at tiltaket krever ny søknad. Utvalget viser til utvalg for plan og byggesak's vedtak av 16.08 i sak 75/23 og presiserer følgende:
 - a gangbroen skal være en gangbro med mulighet for en normal størrelse hagetraktor/ atv (ikke traktor) - altså maksimalt 1,5 meter kjørebredde.
 - b Adkomstveien frem til dagens brokant reduseres i høyde og skal i høyde maksimalt være horisontal med dagens bro. De miljø/naturmessige følgene skal minimeres (inkl høyde på fyllingen) og planting av stedeagne arter skal utføres.
 - c Parkering skal løses i pågående regulerings sak
 - d Utgraving av kanal skal løses i pågående regulerings sak»



Saksframlegg

Arkivsak
24/13252-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

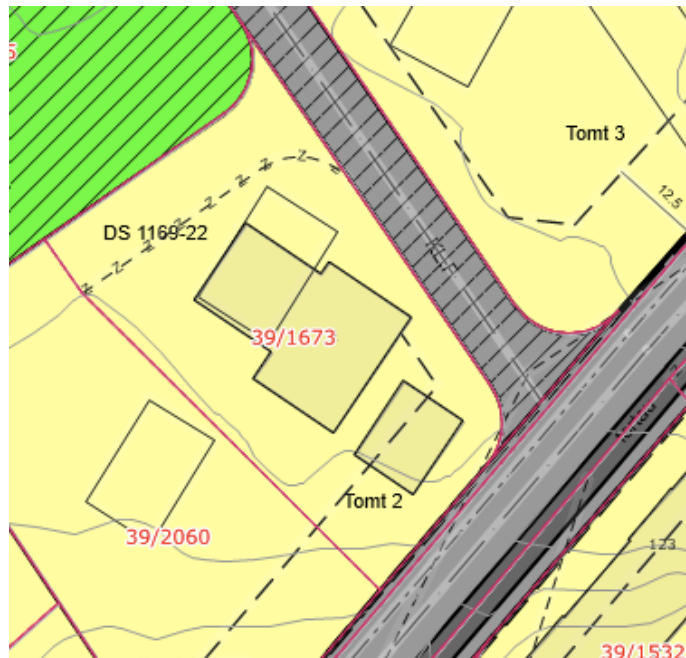
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

39/1673 Jakteleia 2, klage på vedtak om avslag søknad på dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.02.2024 (delegasjonssak 335/24) om avslag på søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse for påbygg, fasadeendringer, og bruksendring underetasje.

Søknaden gjelder tiltak på eiendommen gbnr. 39/1673, Jakteleia 2, som ligger i sjønært område på Landøya. Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig fra 1997 med en etasje og underetasje, samt en frittstående dobbelgarasje. Begge bygningene har valmet tak. Eiendommen er regulert i 1983 og ligger i kategori «*spesielle boligområder*» (SB) i kommuneplanen 2023-2035.

Det søkes om påbygg på eneboligen med en etasje, oppå dagens boligkropp, og med flatt tak. Søknaden omfatter også fasadeendringer på eneboligen og garasjen (flatt tak), samt bruksendring av underetasje i eneboligen til hoveddel. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal gesimshøyde i kommuneplanens arealbestemmelse 2023-2035 pkt 14.4.4 bokstav b), jf. bokstav c).

Kommunedirektøren har i vedtak 21.02.2024 avslått søknaden om dispensasjon fra maksimal gesimshøyde med grunnlag i at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Kommunedirektøren har gitt tillatelse til bruksendring av underetasjen i boligen. Tillatelsen er ikke påklaget og derfor ikke en del av nærværende klagesak.

Tiltakshaver har ved ansvarlig søker påklaget avslaget på søknaden om dispensasjon og avslag rammetillatelse for påbygg med tilhørende fasadeendringer. Klager mener at søknaden kunne vært behandlet etter gammel kommuneplan 2018-2030 og klager på saksbehandlingen. Klager mener uansett at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og at tillatelse til tiltaket kan gis.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

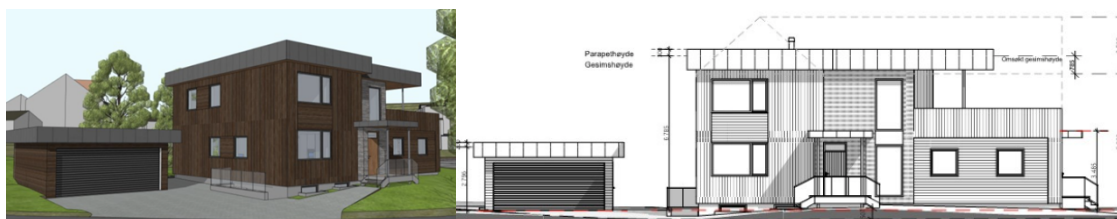
Kommunen mottok søknaden 27.03.2023. Det er søkt om følgende tiltak ved ombygging av dagens bygninger:

- Påbygg med en etasje oppå dagens eneboligen. Påbygget vil få flatt tak og bestå av 3 soverom, et bad med tilhørende bod og loftstue, samt takterrasse med utsikt.
- Prosjektert og omsøkte høyder for eneboligen:
 - o Gesimshøyde 6,785 meter fra ferdig planer terreng gjennomsnittsnivå
 - o Gesimshøyde 7,041 meter fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

- Mønehøyde er lik gesimshøyde ved flatt tak.
- Fasadeendringer på eneboligen med flatt tak, ny fasadekledning (noe stein), samt noen endringer i karnapper og vinduer.
- Fasadeendringer garasje med flatt tak og ny fasadekledning tilpasset eneboligen.

Søknaden inkluderer også bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av hybel. Det er i vedtaket av 21.02.2024 gitt tillatelse til denne delen av tiltaket og det er ikke del av klagesaken.

Søknaden viser at de omsøkte endringene ikke medfører endring i bebyggt areal (BYA) på eiendommen.



(Utdrag søknaden)



(fasade eksisterende bolig)

2.2 Plangrunnlaget

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Landøya, vedtatt 22.06.1983.

I reguleringsbestemmelsen § 1 fremgår det:

«Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer»

Det er ikke angitt høyder for bebyggelsen i reguleringsplanen.

I vedtak 04.07.22 (sak 21/2628) ble det godkjent reguleringsendring med endring av arealformål til bolig og arealoverføring til gbnr. 39/1673. Eiendommen er i dag regulert til bolig med et tomtearealet på 961 kvm.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA)

Arealet hvor tiltaket er omsøkt, er i KPA avsatt til bolig med kategori «spesielle boligområder» (SB).

I KPA punkt 14.4.4, som gjelder SB-områder, fremgår høydebestemmelsene:

«Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.*
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.*
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.*
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»*

Tillatt gesimshøyde for tiltaket er 6,0 meter (5,5 m + 0,5 m) fra terrengets gjennomsnittsnivå jf. punkt b), jf. pkt. c).

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandlinger

Kommunedirektøren fattet 21.02.2024 følgende vedtak:

«Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal gesimshøyde i kommuneplanens arealdel pkt. 14.4.4 bokstav b og c avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Søknad om rammetillatelse for påbygg og fasadeendringer på enebolig og garasje avslås, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 14.4.4 bokstav b og c, 14.4.5. bokstav c og plan- og bygningsloven § 29-2.»

3.2 Klagens innhold

Vedtaket ble påklaget 13.03.2024. Klager anfører i hovedsak:

- Søknaden var komplett ved innsendelse 27.03.23, og kommunen kunne behandlet søknaden etter kommuneplan 2018-2030.
- Feil veiledningen fra kommunen ved at det var kommuneplanen for søknadstidspunktet som gjeldt for søknaden.
- Kommunen har uttalt at søknader innsendt før ny kommuneplan 2023-2035 skulle prioriteres, noe som ikke er fulgt opp i denne saken.
- Manglende klare bestemmelser i overgangen til ny KPA og ikke hjemmel til avslag på tidspunktet for utløp av saksbehandlingsfristen (legalitetsprinsippet). Materielle bestemmelser med boligkart var ikke

tilgjengelig ved utløpet av saksbehandlingsfristen (6 dager etter ny KPA (13.06.2023).

- Vilkårene for å gi dispensasjon fra høydebestemmelser i ny KPA er oppfylt og dispensasjon kan gis.
 - Klager viser til at tiltaket med flatt tak gir 171,5 cm lavere bygningshøyde enn med saltak etter ny KPA.
 - Overskridelse med 78,5 cm av høydebestemmelser for gesims medfører ikke en vesentlig tilsidesettelse av KPA 2023-2035. Flatt tak er ikke mer ruvende enn saltak.
 - Klager viser til at KPAs intensjon er å regulere bebyggelsen i tråd med reguleringsplan fra 1983.
 - Klager viser til ulike moderne boliger som er blitt bygget i nærområdet i tråd med reguleringen fra 1983.
 - Tiltaket er i tråd med gammel kommuneplan 2018-2030 jf. reguleringen 1983. Det er derfor konstruert anførsel fra kommunen at tiltaket plutselig blir ruvende i forhold til ny KPA.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen rettidig fremsatt jf. forvaltningslovens § 29, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Vi behandler først klagens anførsler om tiltakets forhold til gammel eller ny kommuneplan, så følger vurderinger for dispensasjon fra høydebestemmelsene i KPA 2023-2035.

4.1 Plangrunnlaget – Ny eller gammel kommuneplan

Søknaden gjelder rammetillatelse og ble mottatt av kommunen 27.03.2023. I henhold til plan og bygningslovens § 21-4 jf. § 21-7 skal søknaden avgjøres snarest mulig og senest innen 12 uker.

Det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn ved avgjørelser av søknader. Kommunedirektøren beklager feil opplysning i referat fra forhåndskonferanse 21.03.23 hvor det feilaktig er uttalt at det er plangrunnlaget på søknadstidspunktet som gjelder. Selv om det er vedtakstidspunktet som skal legges til grunn, så fremgår av pbl. § 21-7 femte ledd første setning:

«Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen legges til grunn for avgjørelsen.»

Søknaden ble mottatt 27.03.2023 og utløp av fristen på tolv uker var 19.06.2023, dvs. 6 dager etter at ny kommuneplan ble vedtatt 13.06.2023. Da vedtak ikke ble fattet før 13.06.2023, så måtte saken behandles etter ny kommuneplan.

Kommunedirektøren ser at det kan oppfattes urimelig, og hardt, da søknaden ikke ble behandlet innen vedtak av ny kommuneplan 13.06.2023. Saksbehandlingsfristen

gikk ut kun 6 dager etter vedtagelse av ny KPA, tiltaket var prosjektert og omsøkt etter reglene på søknadstidspunktet, og ny kommuneplan medførte nytt behov for dispensasjon fra høydebestemmelser i ny KPA. Kommunedirektøren ser det likevel slik at nært forestående ny kommuneplan burde vært kjent ved søknadstidspunktet.

Kommunedirektøren bemerker at det fremgår av pbl. § 21-4 at søknader skal behandles «*snarest mulig*».

I saken ble det ettersendt samtykker fra naboer for avstand nabogrense 11.04.23. Kommunen sendt ut mangelbrev i saken 26.04.23, som ansvarlig søker svarte ut 25.05.23. I svaret viser ansvarlig søker til at saken var komplett 27.03.23. Grunnet ny kommuneplan ble det sendt ut nytt mangelbrev 18.08.23.

Selv om det var ønskelig, så ser kommunedirektøren det slik at kommunen vanskelig kan lastes for at ikke alle søknader, som var omsøkt den siste tiden før ny kommuneplan, ble behandlet innen 13.06.2023. Når vedtaket først gjøres etter 13.06.23 og tolvukersfristen utløp 19.06.23, så er det riktig at ny kommuneplan måtte legges til grunn ved avgjørelse av søknaden.

Kommunedirektøren ser det slik at, selv om ny KPA må legges til grunn, så vil reguleringsplanen og tidligere kommuneplan vært med på å forme området og utbyggingen. Dette vil kunne ha betydning for vurdering av om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. nedenfor punkt 4.2.

I klagen fremkommer det at ny kommuneplan, materielle bestemmelser og kart ikke var tilgjengelig i perioden etter 13.06.2023, og at det derfor ikke var avslagshjemmel i saken. Kommunedirektøren mener det er uheldig at ikke alle informasjon var lett tilgjengelig oppdatert, men at klager ikke kan nå frem med anførselene. Kommunestyrets behandling og vedtagelse av planen inneholdt nødvendige dokumenter og angivelse av SB-områder var definert (selv om kart m.m. ikke var klart på nett osv.).

Kommunedirektøren mener kommuneplan 2023-2035 korrekt er lagt til grunn ved avgjørelse av søknaden.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel pkt. 14.4.4 bokstav b, jf. bokstav c, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

4.2 Dispensasjon fra høydebestemmelser i KPA punkt 14.4.4 b) og c).

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

4.2.1 Blir høydebestemmelsene i KPA punkt 14.4.4 b) og c) vesentlig tilsidesatt?
Bestemmelsene regulerer maksimal gesimshøyde. Hensynet bak bestemmelse fremgår av vedtaket 21.02.24:

«Hensynene bak bestemmelse om maksimal gesimshøyde er å regulere høyden på det som bygges, og begrense bygningens ytre volum på tomten. Videre vil bestemmelsen bidra til å ivareta kvaliteter som sol, lys, utsikt og trivsel på tomten og for naboeiendommer.

En slik bestemmelse legger også føringer for hva slags hus som tillates oppført innenfor planområdet, slik at bebyggelsen får et mer enhetlig preg.»

Tiltaket med påbygget gir boligen en gesimshøyde på 6,785 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Det innebærer en overskridelse på 78,5 cm i forhold til reglene i KPA punkt 14.4.4 bokstav b), jf. bokstav c).

Klager viser til at tiltaket med flatt tak på boligen blir lavere enn saltak, samt at tiltaket ikke var avhengig av dispensasjon fra tidligere kommuneplan. Klager viser også til at det er utviklet andre moderne boliger i området, også med flatt tak.

Klager henviser til tre andre boliger med flatt tak i nærområdet som ligger under samme reguleringsplan. Bloksbergstien 15 (gbnr. 39/15 og Tollnes 12 (gbnr. 39/2039) ligger ikke så langt fra Jakteleia 2, men begge ligger litt tilbaketrukket i stikkvei ved en kolle, og er plassert inn i terrenget. Landøyveien 80 (gbnr. 39/2048 ligger langs hovedveien (tilsvarende Jakteleia 2) og har en lang fasade mot veien. Boligen er lagt inn i terrenget på skrånende tomt, men har 2 etasjer mot Landøyveien. Fasaden til Landøyveien 80 er i byggesaken oppgitt med gesimshøyde på 5,9 meter fra ferdig planert terreng, og fra gjennomsnittlig terreng er gesimshøyden 3,6 meter. Boligen i Landøyveien 80 (gbnr. 39/2039) ligger utenfor SB-området i KPA 2023-2035 (GB-område).

Kommunedirektøren har i vedtaket vist til at overskridelsen i høyde i seg selv er en stor overskridelse sett mot hva planen åpner for. Kommunedirektøren mener også at en løsning med flatt tak med slik høyde vil være mer ruvende og gi et mer massivt uttrykk enn hva en saltaksløsning ville ha gitt (selv om saltak kan bli høyere).

Kommunedirektøren ser at tidligere kommuneplan og reguleringsplanen har vært med på å forme området i utvikling i forhold til tidligere bestemmelser. Det at tiltaket ikke er i strid med tidligere bestemmelser i eldre kommuneplan kan tyde på at avviket ikke er vesentlig. Det er bygget en del store boliger i nærområdet, men boligene har i hovedsak saltak eller valmet tak. Kommunedirektøren bemerker at gesimshøyden på omsøkt bolig i Jakteleia 2, vil være høyere enn for eksempel Landøyveien 80 som klager har vist til. Kommunedirektøren ser dog at Jakteleia 2 ligger noe lavere i terrenget i forhold til Landøyveien og enkelte boliger rundt, slik

klager viser til. Dette kan være med på å avhjelpe virkningene av høydeoverskridelsen og et massivt inntrykk.

KPA 2023-2035 punkt 14.4.4 setter rammene for hva som fremover kan godtas av gesimshøyder.

I retningslinjene til kommuneplanen fremgår det i R.14.4 at hensikten med bestemmelser i KPA punkt 14.4 er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter (SB-områder) og tilrettelegge for strøkstilpasset nybygging. Det fremgår også R 14.4:

«Boligområder med spesielle kvaliteter er oftest et ferdig utbygget boligområde, og/eller et område med en enhetlig tomte- og bebyggelsesstruktur og/eller arkitektur, eller definert som et kulturmiljø. Ofte er boligområder med spesielle kvaliteter bygget ut over et begrenset tidsrom, preget av en ensartet arkitektur.»

Kommunedirektøren ser det slik at området på Landøya består av sammensatt bebyggelsesstruktur og alder på boligene, men i hovedsak er boligene i området bygget med saltak/valmet tak i tråd med tidligere bestemmelser.

SB-området hvor boligen ligger gjelder ikke mange eiendommer, og boligen ligger i utkanten av området. Kommunedirektøren bemerker at det også er tre ubebygde tomter i samme SB-område i KPA 2023-2035. Nærområdet for øvrig er i KPA 2023-2035 angitt til Generelle boligområder innenfor 100 meters beltet (GBS) og Generelle boligområde (GB).

Sett i sammenheng med hva som faktisk er bygget i nærområdet, med spesifikk angivelse av SB-området i KPA, samt at det i KPA 2023-2035 nylig er vedtatt regler for gesimshøyder, så mener kommunedirektøren at overskridelsen av gesimshøyde ikke er ubetydelig.

Kommunedirektøren viser også til KPA punkt 14.4.1 *Tilpasning til eksisterende bebyggelse*, hvor det fremkommer:

«Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.»

Kommunedirektøren bemerker at en overskridelse av gesimshøyde i SB-område kan vurderes noe strengere enn i GB-område da spesielle kvaliteter gjør seg gjeldende.

Kommunedirektøren fastholder, under tvil, at overskridelsen av gesimshøyde vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i KPA 14.4.4 bokstav b) jf. bokstav c).

4.2.2. Er fordeler ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

I klagen anføres det som en fordel at bygget ville blitt 171,5 cm høyere ved saltak og at eneste reelle ulempe er at det dispenseres fra en regel som først kom i stand

lenge etter påbygget var prosjektert og lenge etter påbygget var omsøkt. Klager viser også til at boligen ligger lavt i terrenget, noe som vil avhjelpe høydeoverskridelsen.

I vedtaket av 21.02.2024 fremkommer det:

«..det er en vesentlig ulempe at det omsøkte påbygget gir boligen et vesentlig mer ruvende og voluminøst uttrykk enn omkringliggende bebyggelse. Videre anser kommunedirektøren det som en ulempe at bygget ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse og at utformingen ikke harmonerer med nabomiljøet med hensyn til byggets høyde og takform.»

Kommunedirektøren kan ikke se at det er store fordeler ved å dispensere fra bestemmelsen om gesimshøyde i KPA. Det vil være en fordel at påbygget får en full andre etasje slik at den blir mer plass og volum i boligen, men dette er en generell fordel som vi gjelde alle boliger.

Slik kommunedirektøren ser det så er det ulemper ved tiltaket slik dette fremkommer i vedtaket. Kommunedirektøren mener fordelene ikke klart overstiger ulempene ved dispensasjon fra bestemmelsen i KPA 14.4.4.

4.2.3. Pbl. § 19-2 første ledd – Kommunen «kan» gi dispensasjon

Dersom utvalget i motsetning til kommunedirektøren finner at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om kommunen ønsker å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunedirektøren mener det ikke bør gis dispensasjon.

Kommunedirektøren bemerker at det et par ubebygde tomter i samme SB-område. En dispensasjon fra høydebestemmelsene i KPA 14.4.4 vil kunne gi presedensvirkning for de andre tomtene, og for tilsvarende boliger som vil foreta påbygg.

Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon jf. pbl. § 19-2.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
24/13252

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
49/24

Klage på vedtak om avslag søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse - 39/1673 Jakteleia 2

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 49/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.02.2024 (delegasjonssak 335/24) om avslag på søknad om dispensasjon og delvis godkjent rammetillatelse. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
24/13660-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Klage på vedtak om avslag søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/lagerbygg, Hagastubben 10, gbnr. 243/85

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 05.03.2024 (delegasjonssak 406/24) om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/lagerbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av uthus/lagerbygg.

Søknaden gjelder tiltak på eiendommen gbnr. 243/85, Hagastubben 10, som ligger nær sjøen på Nærnestangen. Eiendommen er bebygget med en enebolig fra 1922 med mindre tilbygg fra 1960.

Eiendommen er regulert år 1986 til bolig og spesialområde bevaring. Eiendommen ligger i kategori «*spesielle boligområder*» (SB) i kommuneplanen 2023-2035 (KPA) og delvis i 100 metersbeltet ved sjø. Eiendommen ligger utenfor byggegrense mot sjø fastsatt i KPA 2023-2035.

Det søkes om oppføring av et frittliggende uthus/lagerbygg på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal tillatt utnyttelse i reguleringsplanens § 2 som angir utnyttelsesgrad på 12% (U-grad). Tiltaket medfører en U-grad på eiendommen med 16,7%.

Kommunedirektøren har i vedtak 05.03.2024 avslått søknaden om dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelse og følgelig også avslått søknad om rammetillatelse for tiltaket. I vedtaket 05.03.2024 fremgår det at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tiltakshaver har påklaget avslaget og mener dispensasjon til tiltaket kan gis da vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

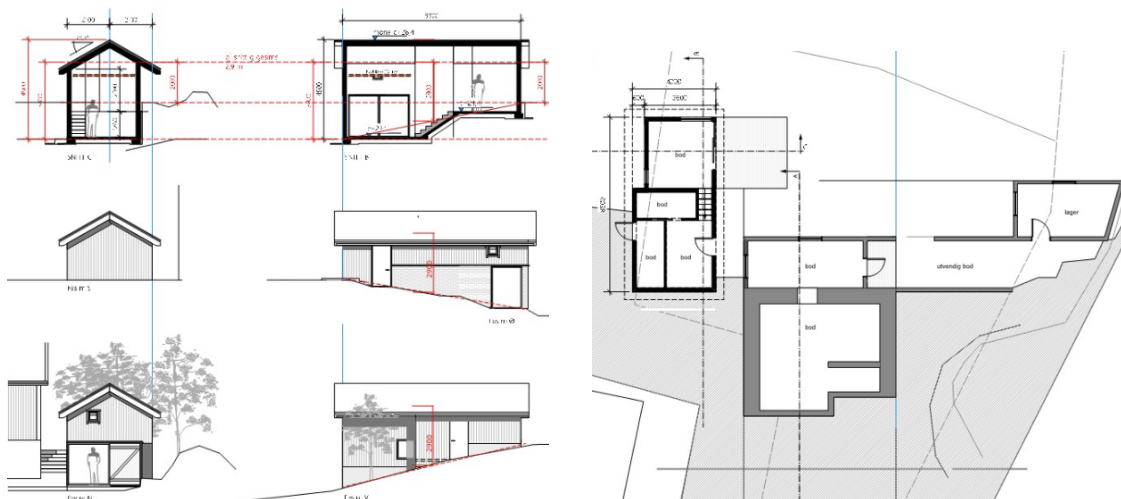
Klager viser til at det er saksbehandlingstiden hos kommunen som har medført behov for dispensasjon ved ny KPA 13.06.2023.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Kommunen mottok første søknad i saken 26.04.2021. Saksbehandlingen viser at tiltaket ble omprosjektert flere ganger. Siste endring av tiltaket og dispensasjonssøknad ble mottatt av kommunen 25.09.2023. Det er dette tiltaket som er behandlet i vedtaket 05.03.2024.

Søknaden gjelder tiltak med oppføring av et frittliggende uthus/lagerbygg med U-grad 39 kvm BRA. Tiltaket medfører at eiendommen får en U-grad på 16,7 %.



Det ble innsendt ny endring av søknaden 03.03.2024 hvor rombenevnelser ble endret fra bad til soverom. Denne endringssøknaden ble først mottatt av saksbehandler etter at vedtaket i saken var fattet (og etter frist for komplettering av søknad i varselbrev). Endringssøknaden er ikke en del av vedtaket som nå er til klagebehandling. Endringssøknaden må eventuelt innsendes som ny søknad.

2.2 Plangrunnlaget

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nærstestangen av 23.01.1986.

Eiendommen ligger i område B9 jf. reguleringsplankartet.

I reguleringsbestemmelsene § 2, Reguleringsformål, så fremkommer det at eiendommen er reguler til spesialområde bolig med U-grad på 12%:

BL. § 25.6 SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg.

Områder for bevaring:

- b) Byggeområder for boliger, som omfatter B1-B11 U=12%**
- c) Byggeområde for allmenntilfelle formål, som omfatter A1-A2**
- d) Felles veiadkomst**
- e) Felles adkomst for flere eiendommer**
- f) Naturmerke / naturminne**

Kommuneplanen

Eiendommen ligger innenfor hensynsone H570_1 Bevaring kulturmiljø.

I Kommuneplanen 2023-2035 (KPA) er eiendommen avsatt til boligbebyggelse og ligger med boligkategori «*spesielle boligområder*» (SB). Eiendommen ligger i hensynsone H570_1 Bevaring kulturmiljø. Tiltaket ligger innenfor 100 metersbeltet

fra sjø (grensen går over eiendommen), men utenfor byggegrense mot sjø fastsatt i KPA 2023-2035.

Det fremgår av kommuneplanen pkt. 1.2 at reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplanen.

KPA punkt 14.4 følgende innehar bestemmelser om boligområder med spesielle kvaliteter, men kommunedirektøren bemerker til at disse ikke gjelder for eiendommen da den er regulert til «spesialområde bevaring» jf. innledningen i KPA pkt. 14.4.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandlinger

I vedtaket 05.03.2024 ble søknaden avslått:

«Det søkes om oppføring av uthus/lagerbygg i spesialområde bevaring på Nærnes. Søknaden avslås fordi utnyttelsen av eiendommen blir for høy:

Det søkes om dispensasjon fra tillatt utnyttelse i reguleringsplanen for Nærnestangen §4, jf. § 2. Her er tillatt utnyttelse U = 12%, mens det søkes om en utnyttelse på U = 16,7 %. Dispensasjonen kan ikke gis, jf. pbl §19-2.»

Det fremgår av vedtaket at det også er søkt om dispensasjon fra avstand nabogrense jf. pbl. § 29-4 og fra byggegrense mot sjø jf. KPA § 10-7, men at tiltaket ikke medfører krav om dispensasjons fra disse bestemmelsene.

3.2 Klagens innhold

Vedtaket ble påklaget 17.03.2024. I klagen anføres det i hovedsak:

- Saksbehandlingstid
Treg saksbehandlingstid har gjort at saken kom over i ny KPA og derfor er i strid med plangrunnlaget.
- Utnyttelsesgrad
Vesentlig andel av bebyggelsen innenfor planområdet har for høy utnyttelse i dag. Reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelse er for lengst utvasket og hensyn bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Presedens
Naboeiendommen gbnr. 243/91 fikk rammetillatelse med BYA 20 % U-grad 40 %. Avslaget er kun basert på juridiske vurderingen og ikke arkitektur som ivaretar vernet bygningsmiljø. Annekset er lagt i en

naturlig fordypning i terrenget og er lite synlig. Det er ikke nabomerknader.

Klager viser også til at KPA 2023-2035 har direkte inngripen på *folks personlige økonomi* ved nekte tiltak som overskrider U-grad 12 %.

I klagen fremkommer det også informasjon om endringssøknad innsendt 03.03.2024 som ikke er en del av vedtaket.

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser klagen rettidig fremsatt jf. forvaltningslovens § 29 jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

4.1 Saksbehandlingstid

Klager viser til lang saksbehandlingstid og at det har medført at søknaden er i strid med bestemmelse i ny kommuneplan om maksimal utnyttelse.

Kommunedirektøren viser til at første søknad ble mottatt 26.04.2021.

Kommunedirektøren bemerker at tiltaket også var i strid med tidligere kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 (KPA Røyken). I KPA Røyken lå tiltaket innenfor byggegrense mot sjø og var omfattet av byggeforbudet i § 6.27.1. Det blir således misvisende å kun vise til at KPA Røyken hadde utnyttelse med 20 % BYA i § 2.2. I første søknad, før nye KPA, var det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet.

Saksbehandlingen viser at tiltaket er omprosjektert flere ganger. I oktober 2021 var det kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Det fremkommer i epost 28.10.2021 at prosjektet ønskes endret og at man ønsker et møte. Det ble ingen snarlig fremdrift i omprosjektering fra tiltakshavers side, men i september 2022 mottar kommune tilbakemelding om at tiltakshaver er i full gang med revidert søknad.

Først 20.03.2023 mottar kommunen revidert søknad. Kommunen mottar så 09.05.2023 melding om at revidert løsning skal sendes på nabovarsling. Den 22.06.2023 mottar kommunen informasjon etter nabovarslingen. Ny kommuneplan 2023-2035 ble vedtatt 13.06.2023 og medførte nødvendige endringer i søknaden. Etter varsel om avslag blir søknaden ytterligere endret.

Kommunedirektøren må forholde seg til siste endring av tiltaket som ble mottatt av kommunen 25.09.2023 Siste endring inneholdt nødvendig dispensasjonssøknad.

Klager viser til at søknaden ble sendt inn før vedtaket er datert og derfor kunne vært medtatt. Kommunedirektøren viser til at endringen gjelder rombenevnelser og inneholder ingen realitetsforskjeller for vedtaket og klagesaken. Frist for endring/komplementering av søknaden var satt til to måneder regnet fra 27.11.2023 hvor det ble sendt ut mangelbrev.

Endringen må eventuelt behandles som ny søknad i ettertid.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 som angir maksimal utnyttelse av eiendommen til U-grad 12 %.

4.2 Dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 om maksimal utnyttelse, U=12 %
Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

4.2.1 Vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen?

I vedtaket fremkommer det at hensyn bak bestemmelsen med maksimal utnyttelse, er å sette en øvre grense for bygningers volum over terreng, samt å styre tettheten innenfor planområdet.

Det fremkommer videre i vedtaket side 5:

«En utnyttingsgrad på U = 12 % fremstår i dag som relativt lav (Til sammenligning vil en eiendom på 1000 m² uten tilleggsareal med en to-etasjes bygning på til sammen 200m² BRA få en utnyttingsgrad på U = 20%). Trolig var utnyttingsgraden på U = 12% ment å ivareta hensynet til bevaring av eksisterende bebyggelse samt åpenhet mellom bygningene innenfor planområdet»

Det er verdt å merke seg at utnyttelsesgraden er satt relativt lavt og at dette er fordi området er regulert til «*Spesialområde*». Det har således vært et hensyn bak bestemmelsen at man skulle ha mer åpenhet og bevaring enn andre områder.

Eiendommen ligger i boligkategori *Spesielle boligområde* i KPA. I retningslinjene til KPA fremgår det i R.14.4 at SB-områder er områder med spesielle kvaliteter (SB-områder):

«Boligområder med spesielle kvaliteter er oftest et ferdig utbygget boligområde, og/eller et område med en enhetlig tomte- og bebyggelsesstruktur og/eller arkitektur, eller definert som et kulturmiljø. Ofte er boligområder med spesielle kvaliteter bygget ut over et begrenset tidsrom, preget av en ensartet arkitektur.»

Kommunedirektøren viser til at tiltaket ligger i 100 meters beltet fra sjø, men tiltaket ligger utenfor byggegrensen i KPA da grensen er flyttet nærmere sjøen i forbindelse med ny KPA. Kommunedirektøren mener at flytting av byggegrensen må ses i sammenheng med at utnyttelsesgraden i reguleringsplanen har fått «nytt liv» og lav utnyttelse. I tidligere kommuneplan for Røyken var utnyttelsen for

reguleringsområdet BYA 20 %, men ikke for dette tiltaket, da det lå innenfor byggegrense mot sjø med byggeforbud jf. § 6.27.1.

I det tiltaket ligger i regulert spesialområde nær sjø og i KPA er avsatt til SB-område med hensynsone bevaring kulturmiljø, så bør regelen om maksimal utnyttelse praktiseres strengt.

Tiltaket ligger i ytterkant av 100 metersbeltet mot sjø, og grenser mot eiendom med allmennyttig formål i vest med større utnyttelse. Sett fra nord/vest så vil tiltaket være lite synlig grunnet skrånende terreng.

Uthuset som søkes oppført ligger delvis bak boligen på eiendommen og foran bygning bak i vest med allmennyttig bruk (delvis mellom to bygningskropper), noe som gjør tiltaket mindre fremtredende i terrenget. Mønehøyden fra laveste terreng er beregnet til 4,9 meter og vil være ekstra eksponert mot sjø grunnet det skrånende terreng. Høyeste del av uthuset vil ligge litt til siden for boligen og bygningen bak. Terrenget gjør at tiltaket blir mer synlig mot sjø og i praksis innebære en reell økning av volumet over terrenget. Tiltaket vil bidra til ekstra fortetting og mindre luft og åpenhet mellom bygningene lokalt i området.

Kommunedirektøren viser ellers til vedtaket.

Kommunedirektøren fastholder at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

4.2.2. Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

I vedtaket fremkommer det om fordeler og ulemper ved tiltaket på side 6:

«Søker har behov for mer lager-areal og mener at uthuset vil føre til økt bokkvalitet for hans familie. Til dette vil kommunedirektøren påpeke at innsendte planer av boligen ser ut til å ha tilstrekkelig lager-areal i underetasjen. Bod-arealet ser ut til å tilfredsstillende kravene som følger av teknisk forskrift. Det kan derfor vanskelig argumenteres med at boligen har dårlig bokkvalitet på grunn av manglende lager-areal. Økt lagerareal fremstår dermed som en personlig fordel for tiltakshaver, som normalt skal tillegges mindre vekt i dispensasjonsvurderinger. Det er imidlertid en fordel at uthuset i seg selv ser ut til å ha gode visuelle kvaliteter og ikke kommer i konflikt med bevaringshensynet.»

Kommunedirektøren ser at det er en fordel med ytterligere lagringsplass på eiendommen. Kommunedirektøren kan likevel ikke se at lagerplass er særskilt mangelvare for denne eiendommen, sett mot andre eiendommer i området. Kommunedirektøren mener at mer lagringsplass er en generell fordel som vil gjelde de fleste eiendommer.

Størrelsen på uthuset i areal og volum er en ulempe da det vil påvirke U-graden med 3,3 % (fra 13,3 til 16,7 %). Det er en ulempe med tiltaket at det bidrar til fortetting av

et bevaringsverdig spesialområde og kystnært miljø, selv om bygningen søkes oppført med gode visuelle kvaliteter.

Kommunedirektøren mener fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Det vises ellers til vedtaket.

4.2.3. Pbl. § 19-2 første ledd – Kommunen «kan» gi dispensasjon

Dersom utvalget i motsetning til kommunedirektøren finner at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om kommunen ønsker å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Klager har vist til naboeiendom gbnr. 243/91, Hagastubben 7, som fikk rammetillatelse etter lenger saksbehandlingstid og BYA 20 % / U-grad ca. 40 %.

Kommunedirektøren viser til at hvert tiltak og eiendom må vurderes konkret. Kommunedirektøren bemerker at Hagastubben 7 ligger utenfor byggegrensen og byggeforbudet i KPA Røyken jf. punkt § 6.27.1. Den ligger også utenfor 100 meters beltet mot sjø, men kommunedirektøren ser at den ligger nær til Hagastubben 10.

Kommunedirektøren mener det ikke bør gis dispensasjon da den kan gi presedensvirkning for andre tiltak i området.

Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon jf. pbl. § 19-2.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedtak

Klage

062762757006_Bestemmelser

062762757006_Plankart

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 Bestemmelser

062720140311_Temakart. Sone for differensiert bebyggelse

royken-kommune---kommuneplanen---reviderte-bestemmelser-per-17.10.2019

Mangelbrev 271123

Søknad 250923 med dispensasjonssøknad

Brev ut ufullstendig søknad 240923

Søknad om disp KPA 070923

Revidert søknad 230823 med dispensasjon byggeforbud mm

Saksbehandling juli 2023

Revidert søknad mars til juni 2023

Saksbehandling oktober 2021 eposter

Supplerende dokumentasjon oktober 2021

Søknad 260421

Vedlegg skal belyse saken ytterligere. Vær bevisst hva som kan legges i vedlegg, slik at saksfremlegget ikke blir for langt. Dette gjelder spesielt innhold i punkt to om bakgrunn og punkt tre om saksopplysninger.



Saksprotokoll

Arivsak
24/13660

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
50/24

Klage på vedtak om avslag søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring uthus/bod, Hagastubben 10, gbnr. 243/85

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 50/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.09.2024.

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

«Utvalg for Plan og byggesak (UPB) tar klagen til følge, og innvilger dispensasjon iht PBL § 19-2.

Begrunnelse:

Nærnestangen har en nesten 40 år gammel reguleringsplan, med regulert U-grad på 12%. Planen har vært tilsidesatt i tidligere kommuneplaner for Røyken, der BYA for området i en årrekke har vært bestemt til og praktisert til 20% BYA. Ved vedtak av ny kommuneplan for Asker bortfalt denne bestemmelsen og praktiseringen gjennom flere kryssende nye bestemmelser. Dette var ikke en politisk intensjon, og må sies å ha oppstått som en inkurie det var vanskelig å overse. Da BYA 20% har vært godkjent gjennom en årrekke i dette området, og slik utnyttelse også er identisk med den generelle utnyttelse som er vedtatt i ny kommuneplan for SB-områder, vurderer UPB at reguleringsplanen ikke tilsidesettes vesentlig. Her er det også et poeng at det omsøkte tiltaket nå ligger utenfor byggegrense mot sjø etter endringer i gjeldende kommuneplan.

Mye av bygningsmassen på Nærnestangen er bygget i en tid med andre krav til bokvalitet og innhold i boliger. UPB oppfatter at hovedhensikten med reguleringsplanen fra 1986 var å ta vare på områdets historiske kvaliteter. Men det er også viktig å utvikle historiske eiendommer slik at de oppfyller dagens og fremtidens behov og krav til bokvalitet. Prinsippet om vern gjennom bruk er lagt til grunn av vernemyndigheter i hele landet, et prinsipp UPB også legger til grunn i foreliggende sak.

I denne saken utvikles og utvides eiendommens bygningsmasse slik at den blir bedre tilrettelagt for dagens og fremtidens generasjoners behov for bokvalitet, samtidig som de historiske kvaliteter ivaretas på en god måte. De samfunnsmessige fordeler ved omsøkte tiltak knytter seg til ivaretagelsen av en eldre bevaringsverdig bebyggelse, og tilpasningen til det verdifulle bygningsmiljøet i naboskapet styrker kulturlandskapet på Nærnestangen. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er klimavennlig sirkulærøkonomi, og å legge til rette for flere beboere forsterker et stabilt, vel fungerende nabolag også i årene som kommer.

Utvalg for plan og byggesak anser fordelene derfor klart større enn ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for komplettering av vedtaket. «

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Røed. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for Plan og byggesak (UPB) tar klagen til følge, og innvilger dispensasjon iht PBL § 19-2.



Saksframlegg

Arkivsak
24/14304-1

Saksbehandler
Frode Torvik

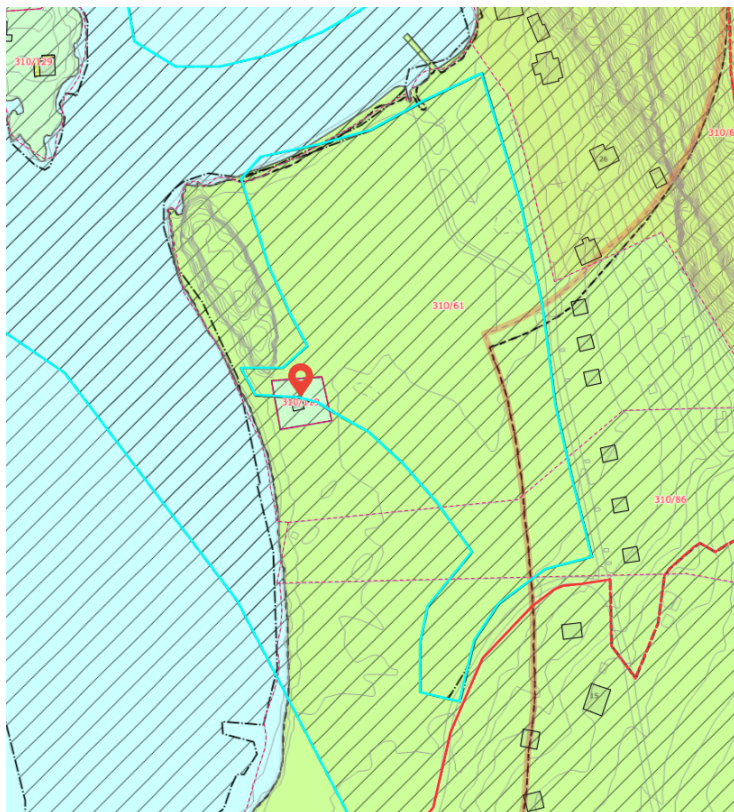
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for ny fritidsbolig, Knivsvikveien 32, gbnr. 310/119

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan -og byggesak opprettholder vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24.
Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling



1. Sammendrag

Saken gjelder klage fra tiltakshaver, ved advokatfirmaet Lønnum, over vedtak av 5.4.2024. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen om byggegrense mot sjø, LNF-spredd og LNF for å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre ny fritidsbolig, samt anleggelse av VA-ledninger og adkomststi.

Det sentrale avslagsgrunnlaget for tiltaket er kommuneplanens byggegrense mot sjø.

Tiltaket innebærer oppføring av ny fritidsbolig som vil få et større volum enn eksisterende fritidsbolig. Ny fritidsbolig får økt fasadelengde og større grunnflate, samt økt høyde. Eksisterende fritidsbolig har i dag en fasadelengde på 5 meter, mens omsøkt fritidsbolig har en fasadelengde på 6,3 meter. Grunnflate øker med 8 m² pga. nytt bad. Omsøkt møne er høyere enn dagens hytte som har flatt tak. Vindusflaten på fasade mot sjø er større enn på eksisterende fritidsbolig. Plasseringen er imidlertid tilnærmet den samme, ca. 15 meter fra strandlinjen.

Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at hensynene bak byggegrensen mot sjø ikke blir satt vesentlig til side ved det omsøkte tiltaket. Denne delen av strandsonen er ellers ubebygget. Når det ikke er høyvann har allmenheten tilgang langs stranden. Ny fritidsbolig vil virke med privatiserende og bli mer synlig fra sjøen,

med økt lengde og høyde, samt flere glassflater, sammenlignet med eksisterende fritidsbolig

En dispensasjon for tiltaket slik det er omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering sette hensynet bak kommuneplanen pkt. 10-7, byggegrense mot sjø, vesentlig til side.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken

2.1. Søknaden

Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig på 20 m² og bod/utedo på ca. 5,76 m². Eksisterende hytte er oppført i 1946 og er i dårlig forfatning. Fritidsboligen er omsøkt med tilnærmet lik plassering som eksisterende fritidsbolig, ca. 15 meter fra strandlinjen, men den vil ha en lengre fasade mot sjø.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen
Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig
Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket

2.2 Plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert. I Asker kommuneplan, vedtatt 13.06.23, er eiendommen avsatt til LNF-spredt.

Omkringliggende eiendom, hvor adkomststien og VA-ledningene skal plasseres, ligger i ren LNF.

Eiendommene ligger innenfor kommuneplanens byggegrense mot sjø.

Den sørlige delen av eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1. Den nordlige delen av eiendommen ligger i hensynssone bevaring naturmiljø H560_2.

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 5.4.2024 følgende vedtak i sak 633/24:

Søknaden avslås siden søknaden er avhengig av innvilget dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra:

Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen

Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNFR spredt fritidsbolig

Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.2 LNFR for nødvendige tiltak for landbruket

4. Klagens innhold

Klagen er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Klager anfører i hovedsak:

- Hensynene bak byggegrensen mot sjø i kommuneplanen § 10.7 blir ikke satt vesentlig til side. Vilklårene for dispensasjon er oppfylt. Det samlede areal økes ikke, utover akseptert økning på 8 kvm for å legge inn sanitærinstallasjoner. Samlet bebyggelse er fra før veldig begrenset, slik at vi snakker om en samlet bebyggelse på 36 kvm.
- Formålet er å skape ordnede sanitærforhold, samt å oppgradere fritidsboligen til dagens standard. Allmennheten blir ikke negativt berørt av denne svært beskjedne utbyggingen, der utvidelsen skjer i bakkant – bort fra sjøen. Den samlede flaten mot sjøen blir mindre. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen aksepterer en slik mindre utvidelse.
- Plasseringen er lik som for eksisterende fritidsbolig, og utgjør ingen vesentlig forskjell fra dagens situasjon. Allmennhetens ferdselsmuligheter styres av hva som er innmark og utmark, og blir nøyaktig som i dag. Stranden er dessuten aldri i bruk, da det ikke er noe naturlig sted å sette seg. Det er heller ikke mulig å gå langs sjøen ved høyvann.
- Hytta er fortsatt av en svært beskjeden størrelse. Som nevnt samles også bebyggelsen. Når vedskjul og bod på til sammen 6 m² rives og legges til fritidsboligens volum og plasseres i bakkant av denne, vil eksponering fra sjøen bli mindre enn i dag.
- Kommunen har dessuten lagt feil fakta til grunn for avslaget. Det er lagt til grunn at vindusflatene økes. Det er ikke riktig, vindusflatene i fasade mot sjø reduseres.
- At fritidsboligen blir noe høyere får ingen negativ virkning for visuell fjernvirkning. I vurderingen av høyder bør det også sees hen til at man innenfor arealformålet LNF- spredt fritidsbebyggelse tillater gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 6,0 meter. Høydene vil være langt mindre enn dette.
- Det stemmer ikke at eiendommer ikke kan «*videreutvikles i stor grad*» innenfor LNF-spredt.
- VA-ledningene krever ikke dispensasjon. Ledningene graves ned, og terrenget vil enten tilbakeføres – eller det vil bli anlagt ny atkomstvei over. Ettersom terrenget vil tilbakeføres, eller det blir etablert atkomstvei her, vil hensynene bak byggeforbudet uansett ikke settes *vesentlig* til side.
- Hensynet bak LNF formålet vil ikke bli satt vesentlig til side med omsøkte atkomststi.

- Eiendommen gbnr 325/1 fnr 9 ligger ca 500 meter unna tiltakshavers eiendom. Det ble på denne eiendommen godkjent riving og oppføring av ny fritidsbolig så sent som i 2021. Selv om denne eiendommen er omfattet av en reguleringsplan, gjelder også der byggeforbudet i strandsonen. Vurderingene som er gjort er svært ulike og vi stiller spørsmål ved om det er saklig grunnlag for dette.

Kommunedirektøren viser for øvrig til klagen, som følger som vedlegg.

5. Kommunedirektørens vurdering

Tiltaket gjelder oppføring av ny fritidsbolig til erstatning for eldre fritidsbolig, ca. 15 meter fra strandlinjen.

Det sentrale avslagsgrunnlaget for tiltaket er byggegrense mot sjø som fremgår av kommuneplanen, plankartet og bestemmelsen pkt. 10.7. Bestemmelsen innebærer et forbud mot tiltak etter pbl. § 1-6 i strandsonen, med nærmere angitte unntak som ikke er aktuelle her. Det skal lite til for at et tiltak vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen.

Det fremgår av plan -og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak kommuneplanens byggegrense mot sjø er å ivareta natur- og kulturlandskap, og sikre allmennhetens interesser i strandsonen. Det er vesentlig å bevare landskapet og landskapsbildet sett fra sjøen, slik at ikke omsøkte tiltak blir for dominerende i dette bildet. Det skal også tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Byggeforbudet i strandsonen skal som utgangspunkt praktiseres strengt. Dette går blant annet fram av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Tiltaket innebærer oppføring av ny fritidsbolig som vil få et større volum enn eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Tiltaket har økt fasadelengde, større grunnflate på selve fritidsboligen og økt høyde. Eksisterende fritidsbolig har i dag en lengde på 5 meter, mens omsøkt fritidsbolig har en fasadelengde på 6,3 meter. Grunnflaten øker med 8 m² pga. nytt sanitæranlegg, dvs. bad. Omsøkt møne er høyere enn dagens hytte, som har flatt tak. Vindusflaten på fasade mot sjø er større enn på eksisterende fritidsbolig. Plasseringen er imidlertid tilnærmet den samme, ca. 15 meter fra strandlinjen.



Nåværende – 31.10.23



Eksisterende fritidsbolig

Omsøkt fritidsbolig i bildet til venstre, og eksisterende fritidsbolig i bildet til høyre.



Skråfoto av strandområdet

Fritidsboligen har i dag ikke kjørbart adkomst eller vann- og avløp. Tiltaket innebærer derfor også stikkledninger, VA-ledninger, og omlegging av atkomst. VA-ledninger skal legges under den nye adkomsten. Dagens adkomst skjer på en sti.

Den nye adkomsten er søkt med en bredde på 1,4 meter. Av dette utgjør grøft 0,8 meter, med 0,4 meter på hver side. Resten utgjør gangsti på 0,6 meter. Det er søkt om en stikkvei ned til stranden fra den nye adkomsten. Denne stikkveien kan brukes av allmennheten for å komme til stranden. Det søkes også om å anlegge to parkeringsplasser på gnr. 310 og bnr. 86 og 12 ved Knivsvikveien.

Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at hensynene bak byggegrensen mot sjø i kommuneplanen § 10.7 ikke blir satt vesentlig til side ved det omsøkte tiltaket. Denne delen av strandsonen er ellers ubebygget. Når det ikke er høyvann har allmennheten tilgang langs stranden. Ny fritidsbolig vil virke mer privatiserende og bli mer eksponert mot sjøen enn eksisterende. Høyde og samlet areal øker. Også vindusflaten mot sjø, når døren inkluderes, øker i forhold til tidligere. Tiltaket innebærer videre ny atkomst, og VA ledninger innenfor byggegrense mot sjø. En dispensasjon for hele tiltaket slik det er omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering sette hensynet bak kommuneplanen pkt. 10-7, byggegrense mot sjø, vesentlig til side.

Om de vurderinger som ligger bak avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø vil kommunedirektøren for øvrig vise til vedtaket s. 6-8.

Kommuneplanen pkt. 10.7 og byggegrense mot sjø er et selvstendig avslagsgrunnlag og er overstyrende i forhold til arealformålene. Det er da ikke nødvendig også å avslå søknaden med hjemmel i arealformålene LNF- spredt for fritidsboligen og LNF for ny atkomst og VA-ledninger. For de vurderinger som er gjort av tiltaket i forhold til arealformålene vil kommunedirektøren derfor kun vise til begrunnelsen i vedtaket.

Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at det er skjedd usaklig forskjellsbehandling. Saken er ikke sammenlignbar med gbnr. 325/1 fnr.9, som ligger i et regulert hytteområde. Jf. for øvrig Sivilombudsmannens uttalelse av 30. november. 2017, der det fremgår at en slik anførsel ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2, andre avsnitt er oppfylt.

6. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 5.4.2024. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 23.4.202
2. Referat fra møte 6.5.2024
3. Anmodning om møte, datert 11.4.2024
4. Vedtak, datert 5.4.2024
5. Uttalelse fra Fylkeskommunen, datert 25.2.2024
6. Uttalelse fra avd. natur, miljø og landbruk, datert 19.2.2024
7. Uttalelse fra Statsforvaletr, datert 19.2.2024
8. E-post fra søker, med vedlegg, mottatt 16.1.2024
9. Varsel om avslag - Ufullstendig søknad 15.12.2023
10. Svar på mangelbrev, med vedlegg, 29.11.2023
11. Varsel om avslag, datert 20.10.2023
12. Revidert søknad, med vedlegg, mottatt 15.9.2023
13. E-post fra søker, motattt 23.8.2023
14. Brev til søker, datert 15.8.2023
15. Svar på mangelbrev, datert 3.8.2023
16. Søknad ,med vedlegg, mottatt 31.5.2023



Saksprotokoll

Arivsak
24/14304

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
51/24

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for ny fritidsbolig, Knivsvikveien 32, gbnr. 310/119

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 51/24

Behandling

Knudsen fremmet følgende forslag på vegne av H og FrP:

«Utvalg for plan -og byggesak omgjør vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24, og innvilger dispensasjon for bestemmelser i Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen, Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og Kommuneplanen § 18.1.1 jf, § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket.

Utvalg for plan og byggesak viser til at det allerede er lovlig oppført fritidsbolig på eiendommen og at søknaden omhandler riving og nybygg på eiendommen. Utvalget viser videre til at omsøkt tiltak ikke har endret plassering med tanke på allmennhetens tilgang til strandsonen. utfordringer med tilgang til stranden ved høyvann endres ikke fra dagens situasjon. Utvalget ser det som en klar fordel at tiltakene på eiendommen samles. Statsforvalter viser i sin uttalelse at det er vurdert som en klar fordel at vann og avløpsforhold forbedres, utvalget støtter denne vurderingen. Asker kommune v/natur, miljø og landbruk har heller ingen innvendinger til riving og nybygg.

Utvalg for plan og byggesak mener derfor det gjennom den samlede vurderingen, er akseptabelt og i tråd med etablert praksis at størrelsen på tiltaket økes med 8 kvm for å få etablert bad. Utvalget vurderer videre at den økte høyden på tiltaket er minimal, og ikke vil skape negative fjernvirkninger fra sjø.

Utvalget mener på denne bakgrunn at hensynene bak kommuneplanens § 10.7, byggeforbudet i strandsonen, og § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket ikke blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket, med VA ledninger og atkomststi. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjoner ihht til PBL §19-2, på følgende vilkår:»

Vilkår for dispensasjon:

- Arbeider ved etablering av vann og avløpsledninger må gjennomføres slik at mest mulig av vegetasjonen søkes bevart, og tiltaket bør utføres utenfor hekketiden, slik det er nevnt i notat fra Sweco datert 04.05.2022.
- Det tillates ikke opparbeidelse av biloppstillingsplasser.»

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knudsen. Forslag fremmet av Knudsen ble vedtatt mot to (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan -og byggesak omgjør vedtak av 5.4.2024 i sak 633/24, og innvilger dispensasjon for bestemmelser i Kommuneplanens § 10.7 Byggeforbudet i strandsonen, Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og Kommuneplanen § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket.

Utvalg for plan og byggesak viser til at det allerede er lovlig oppført fritidsbolig på eiendommen og at søknaden omhandler riving og nybygg på eiendommen. Utvalget viser videre til at omsøkt tiltak ikke har endret plassering med tanke på allmennhetens tilgang til strandsonen. Utfordringer med tilgang til stranden ved høyvann endres ikke fra dagens situasjon. Utvalget ser det som en klar fordel at tiltakene på eiendommen samles. Statsforvalter viser i sin uttalelse at det er vurdert som en klar fordel at vann og avløpsforhold forbedres, utvalget støtter denne vurderingen. Asker kommune v/natur, miljø og landbruk har heller ingen innvendinger til riving og nybygg.

Utvalg for plan og byggesak mener derfor det gjennom den samlede vurderingen, er akseptabelt og i tråd med etablert praksis at størrelsen på tiltaket økes med 8 kvm for å få etablert bad. Utvalget vurderer videre at den

økte høyden på tiltaket er minimal, og ikke vil skape negative fjernvirkninger fra sjø.

Utvalget mener på denne bakgrunn at hensynene bak kommuneplanens § 10.7, byggeforbudet i strandsonen, og § 18.1.1 jf. § 18.3 LNF spredt fritidsbolig og § 18.1.1 jf. § 18.2 LNF for nødvendige tiltak for landbruket ikke blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket, med VA ledninger og atkomststi. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjoner ihht til PBL §19-2, på følgende vilkår:»

Vilkår for dispensasjon:

- Arbeider ved etablering av vann og avløpssledninger må gjennomføres slik at mest mulig av vegetasjonen søkes bevart, og tiltaket bør utføres utenfor hekketiden, slik det er nevnt i notat fra Sweco datert 04.05.2022.
- Det tillates ikke opparbeidelse av biloppstillingsplasser.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06729-4

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

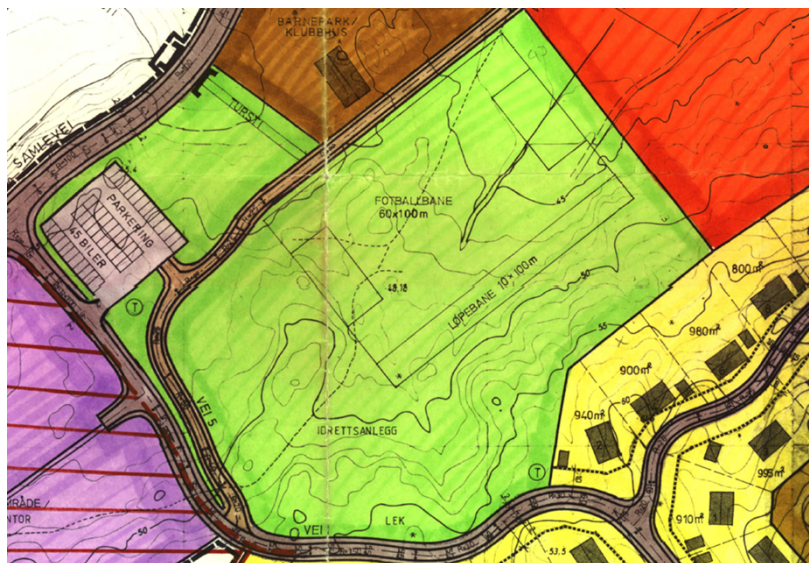
Møtedato
18.09.2024

Lovlighetskontroll av vedtak 29.05.24 i Utvalg for plan og byggesak – Nærnes idrettsanlegg, oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 29.05.2024 (sak 34/24) med tillatelse til oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg med vilkår.

Saken oversendes Statsforvalteren for lovlighetskontroll.



1. Bakgrunn for saken / sammendrag

I vedtak 21.11.2023 ga kommunedirektøren tillatelse med dispensasjon til oppgradering av fotballgressbane til helårs idrettsanlegg for Nærnes idrettspark.

Vedtaket ble påklaget av fem naboeiendommer og utvalg for plan og byggesak (utvalget) behandlet 29.05.2024 klagen på vedtaket av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23).

Utvalget opprettholdt vedtaket av 21.11.2023, men tok klagen delvis til følge ved at det ble satt endrede vilkår i tillatelsen. Utvalget vedtok den 29.05.2024 at saken skulle oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Etter vedtaket fra utvalg for plan og byggesak 29.05.2024 mottok kommunedirektøren 07.06.2024 opprettholdelse av klage fra part i saken. Saken ble oversendt 24.06.2024 til Statsforvalteren for klagebehandling.

Tre av kommunestyrets medlemmer har i henvendelses til administrasjonen den 18.06.2024 fremmet krav om lovlighetskontroll av utvalgets vedtak 29.05.2024 jf. kommuneloven § 27-1 følgende.

Anmodningen om lovlighetskontroll følger som vedlegg til saken.

2. Saksopplysninger

2.1 Tidligere behandling

Kommunedirektøren fattet 21.11.2023 følgende vedtak:

«Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

1. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområder.
2. Til ferdigattest må avtale for håndtering av avfall sendes inn.
3. Type kunstgress må sendes inn med søknad om ferdigattest.
4. redegjørelse for type varmeanlegg og plassering av pumpe/ generator.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl 29-2 høyde, for lysmaster på 16 meter. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

1. Dersom skolen ved en senere anledning krever at arealene er nødvendige til skolens bruk, må tiltaket innenfor dette området fjernes. Alternativt kan det søkes om reguleringsendring.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanen § 17 arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting til idrettsanlegg. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

Lysmaster må være avslått mellom kl 23-07.»

Utvalg for plan og byggesak fattet 29.05.2024 følgende vedtak:

«Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Følgende vilkår settes:

- a. Driftstid av anlegget skal være avsluttet innen klokken 21:00
- b. Flomlysanlegget skal være helt avslått mellom klokken 21:00 og 07:00.
- c. Flomlysanlegget skal være av type justerbar LED. Lyset skal stilles til mellom 2700 og 3000K
- d. Ved arrangerte stevner kan aktiviteten kan pågå til klokken 23. Ved slik aktivitet skal naboer varsles i god tid.
- e. Ved enighet mellom tiltakshaver og berørte naboer kan søke å justere vilkårene Saken sendes tilbake til administrasjonen for oppdatering av vilkår i byggesaken.

Kommunedirektøren besluttet 17.06.2024 å gi utsatt iverksettelse av tillatelsen og vedtaket 29.05.2024, inntil klage i saken er endelig behandlet. Beslutningen er vedlagt.

2.2 Krav om lovlighetskontroll

Kommunestyrets medlemmer Hanne Lisa Matt, Helge Haugen og Sara Vatn har bedt om lovlighetskontroll ved brev datert 17.06.2024, mottatt hos kommunen 18.06.2024.

Det anføres to forhold for lovlighetskontrollen:

1. Saken er av prinsipiell karakter og skulle vært forelagt til politisk behandling jf. delegasjonssperre i Asker kommunes delegasjonsreglement.

Som grunnlag for at saken er av prinsipiell karakter vises det til at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformål for å endre større grønt areal til kunstgressdekke med oppvarming.

2. Dispensasjonsvurderingen er mangelfull og lite reell. Fordeler er vurdert ut ifra tiltaket som helhet, i stedet for å vurdere fordelene med det som det søkes dispensasjon til. Ulemper for naboer er kraftig undervurdert.

3. Kommunedirektørens vurdering

3.1 Om lovlighetskontrollen kan behandles

Det er vedtaket av 29.05.2024 i utvalg for plan og byggesak som er gjenstand for lovlighetskontrollen. Kravet om lovlighetskontroll (heretter kalt *anmodningen*) ble mottatt hos kommunen 28.06.2024 og fremsatt innen fristen i kommuneloven § 27-1, som er tre uker.

Anmodningen er undertegnet av tre medlemmer i kommunestyret jf. kommuneloven § 27-1.

I anmodningen er det anført at saken er av prinsipiell karakter/betydning og skulle vært forelagt til politisk behandling. Kommunedirektøren ser det slik at anførselen retter seg mot vedtaket fattet av kommunedirektøren ved avdeling byggesak den 21.11.2023. Krav om lovlighetskontroll mot dette vedtaket ville måtte avvises da vedtaket ikke var *endelig* jf. kommuneloven § 27-2 a). Fristen for krav om lovlighetskontroll var også *utløpt* jf. kommuneloven § 27-1.

Det fremgår av kommuneloven § 27-2 at det er *endelige* vedtak av folkevalgt organ eller kommuneadministrasjonen som kan lovlighetskontrolleres, dvs. kommunens endelig avgjørelse. Vedtaket 29.05.2024 i utvalg plan og byggesak er et slikt vedtak. Kommunedirektøren mener derfor lovlighetskontrollen kan behandles.

3.2 Kommunedirektørens vurderinger - Lovlighetskontrollen

Lovlighetskontroll har til hensikt å kontrollere om et vedtak er lovlig. Kontrollen skal ifølge kommuneloven § 27-3 ta stilling til om vedtaket

- a. har et lovlig innhold
- b. er truffet av noen som har myndighet til å treffe et slikt vedtak
- c. har blitt til på lovlig måte

Lovlighetskontrollen kan begrenses til de anførsler som er tatt opp i saken jf. kommuneloven § 27-3 annet ledd.

Anmodningen er begrunnet med at saken er prinsipiell karakter og skulle vært forelagt politisk behandling jf. delegasjonsreglementet. Kommunedirektøren ser begrunnelsen slik at det er en anmodning om kontroll av personell og prosessuell kompetanse jf. kommuneloven § 27-3 bokstav b. og c.

Anmodningen viser videre til lovlighetskontroll av mangelfull dispensasjonsvurdering. Kommunedirektøren oppfatter anmodningen retter den seg mot kravet om at vedtaket har et lovlig innhold jf. kommuneloven § 27-3 bokstav a.

Kommunedirektøren behandler først personell og prosessuell kompetanse, for så å vurdere vedtakets lovlige innhold.

Kommunedirektøren begrenser behandlingen til anmodningens anførsler. Det innebærer at vi ikke har vurdert saksbehandlingen utover saksprosessen frem til vedtak hos riktig organ i kommunen. Vi behandler heller ikke vilkårene i vedtaket eller de deler av vedtaket som ikke gjelder dispensasjon.

Personell kompetanse

Etter kommunedirektørens syn ble saken korrekt behandlet av administrasjonen, da kommunen fattet vedtak den 29.11.2023. Problemsstillingen får uansett ikke betydning for denne lovlighetskontrollen, da denne gjelder vedtaket som ble fattet av utvalg for plan og byggesak den 29.05.2024, som følge av at vedtaket fra kommunedirektøren av 21.11.2023 ble påklaget. Vedtaket av 21.11.2023 er derfor ikke gjenstand for lovlighetskontroll direkte, da det ikke er endelig jf. kommuneloven § 27-2 bokstav a. Det endelige vedtaket i saken ble fattet da utvalg for plan og byggesak delvis opprettholdt vedtaket etter klage.

Prosessuell kompetanse

Prosessuell kompetanse handler om vedtaket er blitt til med riktig fremgangsmåte. Etter kommunedirektørens syn er vedtaket blitt til på lovlig måte.

Vedtaket som er til lovlighetskontrollen, er fattet av rett organ ved utvalg for plan og byggesak. Utvalg for plan og byggesak har kompetanse til å behandle alle deler av vedtak fra administrasjonen.

Kommunedirektøren mener det ikke er nødvendig å behandle spørsmålet om saken faktisk er av prinsipiell karakter eller ikke, da det er utvalget som har behandlet saken som nå er til lovlighetskontroll.

Kommunedirektøren mener uansett at vedtaket er gyldig da eventuell feil fremgangsmåte ikke kan ha virket bestemmende på innholdet i vedtaket jf. forvaltningslovens § 41.

Innholdsmessig lovlig

Kommunedirektøren anser at vedtaket er innholdsmessig lovlig. Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra

bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Bestemmelser om dispensasjon er gitt i pbl. § 19-2.

Det er således lovhjemmel for å treffe et vedtak med slikt innhold.

I opprinnelig vedtak 21.11.2023 fra kommunedirektøren, så er det gitt dispensasjon for to forhold

1. Dispensasjon fra pbl. § 29-4 høyde på lysmaster jf. § 30-4 (inkurie i vedtaket som viser til § 29-2, se saksfremlegget).
2. Dispensasjon fra kommuneplanens § 17 arealformål offentlig eller privat tjenesteyting til idrettsanlegg.

I saksfremlegget for utvalgets behandling 29.05.2024 ble det redegjort for dispensasjonene i vedtaket.

I saksfremlegget fremgår det på side 9

«Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er nødvendig å innvilge dispensasjon fra pbl. § 29-4, slik det er gjort i vedtaket.

Kommunedirektøren viser for øvrig til at det i vedtaket er gjort gode vurderinger om høyde og lysene på mastene. Kommunedirektøren opprettholder vurderingene, selv om dispensasjonen i seg selv ikke er nødvendig. Forholdet er ikke et avvik som har virket inn på vedtakets innhold.»

Kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra pbl. § 29-4 jf. § 20-4 for lysmastene. Det vises for øvrig til vedtaket av 29.11.2023 og saksfremlegget for redegjørelse og begrunnelser, med opprettholdelse i vedtak 29.05.2024 i utvalget.

For dispensasjon fra kommuneplanens arealformål (inkurie med henvisning til § 17 i vedtaket, se saksfremlegget), så viser vi til redegjørelsen i vedtaket av 29.11.2023 side 13 flg, samt utfyllende redegjørelse i saksfremlegget til utvalgets behandling av saken.

Kommunedirektøren opprettholder vurderingene i vedtaket av 29.11.2023 med redegjørelsen i saksfremlegget til utvalget 29.05.2024. Kommunedirektøren fastholder at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt og at dispensasjon kan gis.

Kommunedirektøren mener at vedtaket i utvalg for plan og byggesak 29.05.2024 kan opprettholdes jf. kommuneloven § 27-1.

Sakens mest relevante dokumenter vedlegges.

Ved oversendelse av lovlighetskontrollen til Statsforvalteren kan ytterligere dokumenter oversendes etter behov. Kommunedirektøren viser til at Statsforvalteren allerede har fått klage på vedtaket av 29.05.2024 til behandling. I forbindelse med klagebehandlingen i saken har alle dokumenter vært forelagt utvalget, og også sendt til Statsforvalteren.

4. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye momenter i anmodningen som tilsier en endring av vedtaket i utvalg for plan og byggesak 29.05.2024.

Kommunedirektøren mener vedtaket kan opprettholdes og saken kan oversendes statsforvalteren for lovlighetskontroll etter kommuneloven kapittel 27.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Krav om lovlighetskontroll mottatt 18062024
UPB saksprotokoll 29052024
Saksfremlegg til UPB møte 29052024
Vedtak kommunedirektøren 21112023
Kommuneplanens arealdel 2023 2035 Bestemmelser
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
Beslutning om utsatt iverksettelse



Saksprotokoll

Arivsak
24/06729

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.09.2024

Saksnr.
52/24

Lovlighetskontroll av vedtak 29. mai 2024 i Utvalg for plan og byggesak – Nærnes idrettsanlegg, oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.09.2024 sak 52/24

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to (MDG, INP) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 29.05.2024 (sak 34/24) med tillatelse til oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg med vilkår.

Saken oversendes Statsforvalteren for lovlighetskontroll.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/14838-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
05.09.2024

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 18.09.2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.