Asker kommune

Asker 7.07.2023

Torstadåsen 58
1.gangsbehandling



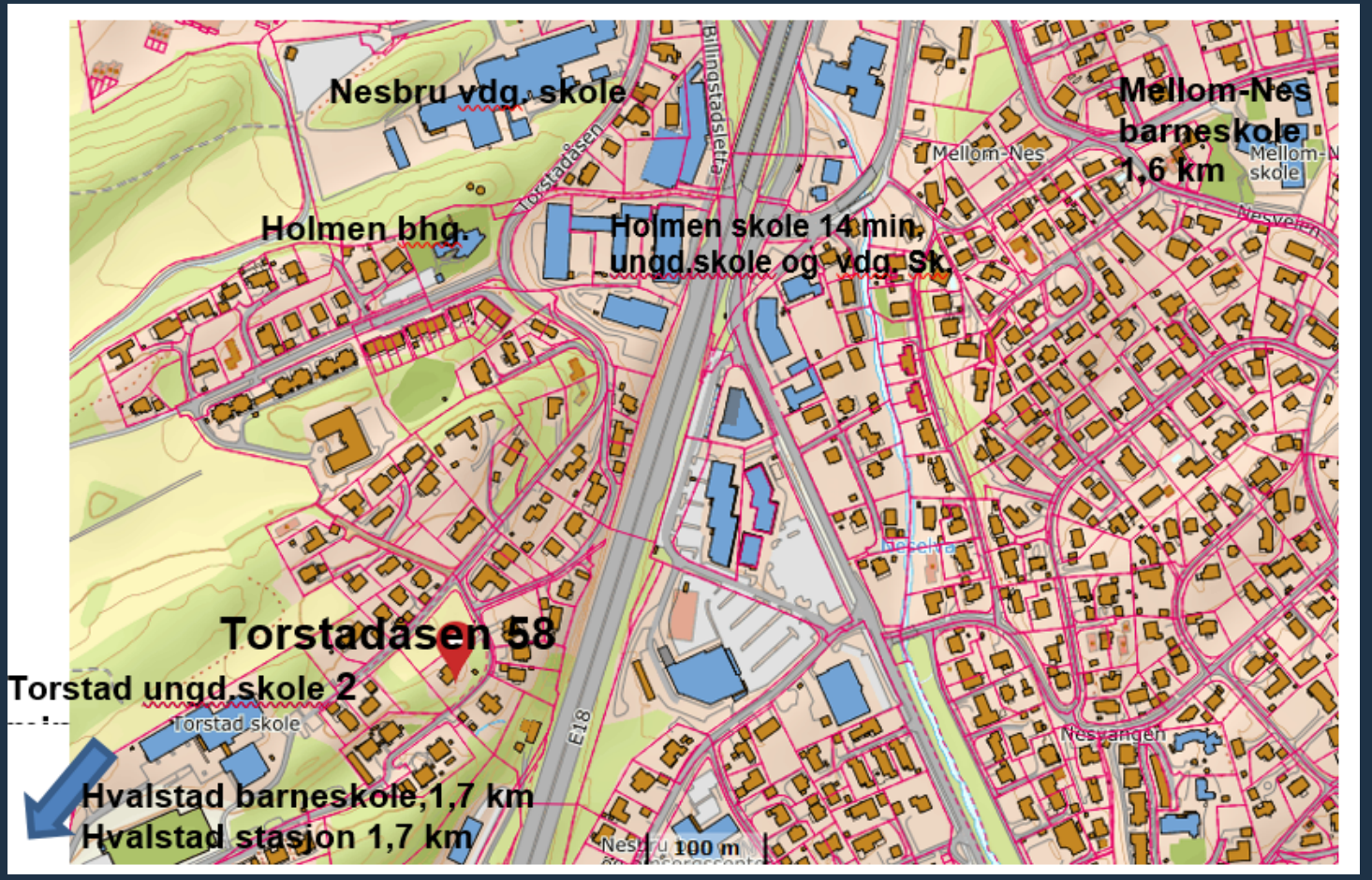
Asker kommune

Asker 6.07.2023

Torstadåsen 58
1.gangsbehandling

- Kommuneplanen: Området avsatt til bolig GB – generelle boligområder - boligområder med rom for variert arkitektur.
- Tomten ligger ikke innenfor det som defineres som kollektiv nært område.

Holmen barnehage	500 m, 7 min gange
Torstad ungdomsskole	150 m, 2 min gange
Nesbru videregående skole	1,1 km, 12 min gange
Hvalstad barneskole	1,5 km, 20 min gange
Matbutikk - Hvalstad	1,7 km, 20 min gange
Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange

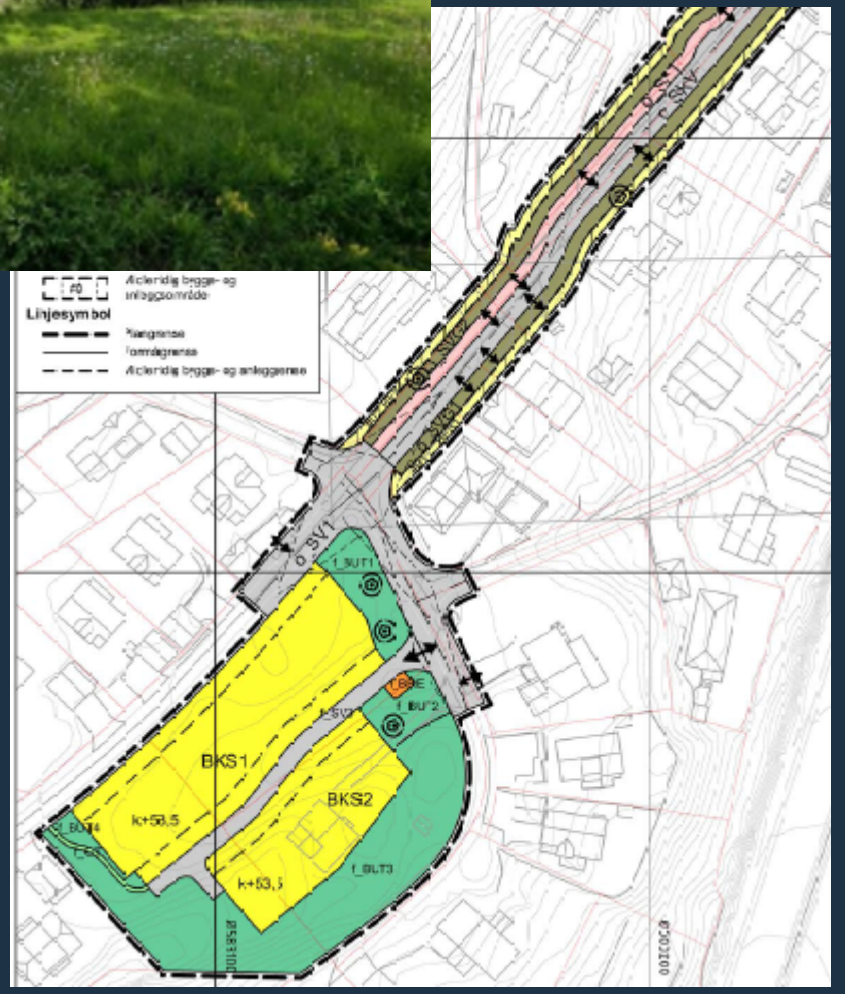


- I dag er det en enebolig på tomten fra 1950 - ikke bevaringsverdig.
- Støyutsatt tomt – støy fra E18.
- Spesiell frodig hage med store trær og variert vegetasjon.



Tre større eiketrær på tomten + to langs veien
Trær sikret i plan og bestemmelser:

- - Plankart: Avmerket i plankartet: «Eks. tre som skal bevares»
- - I miljøoppfølgingsplan pkt. 3.1
- - Pkt. 5.2 Samferdselsanlegg
- - Rekkefølgebestemmelser pkt. 7



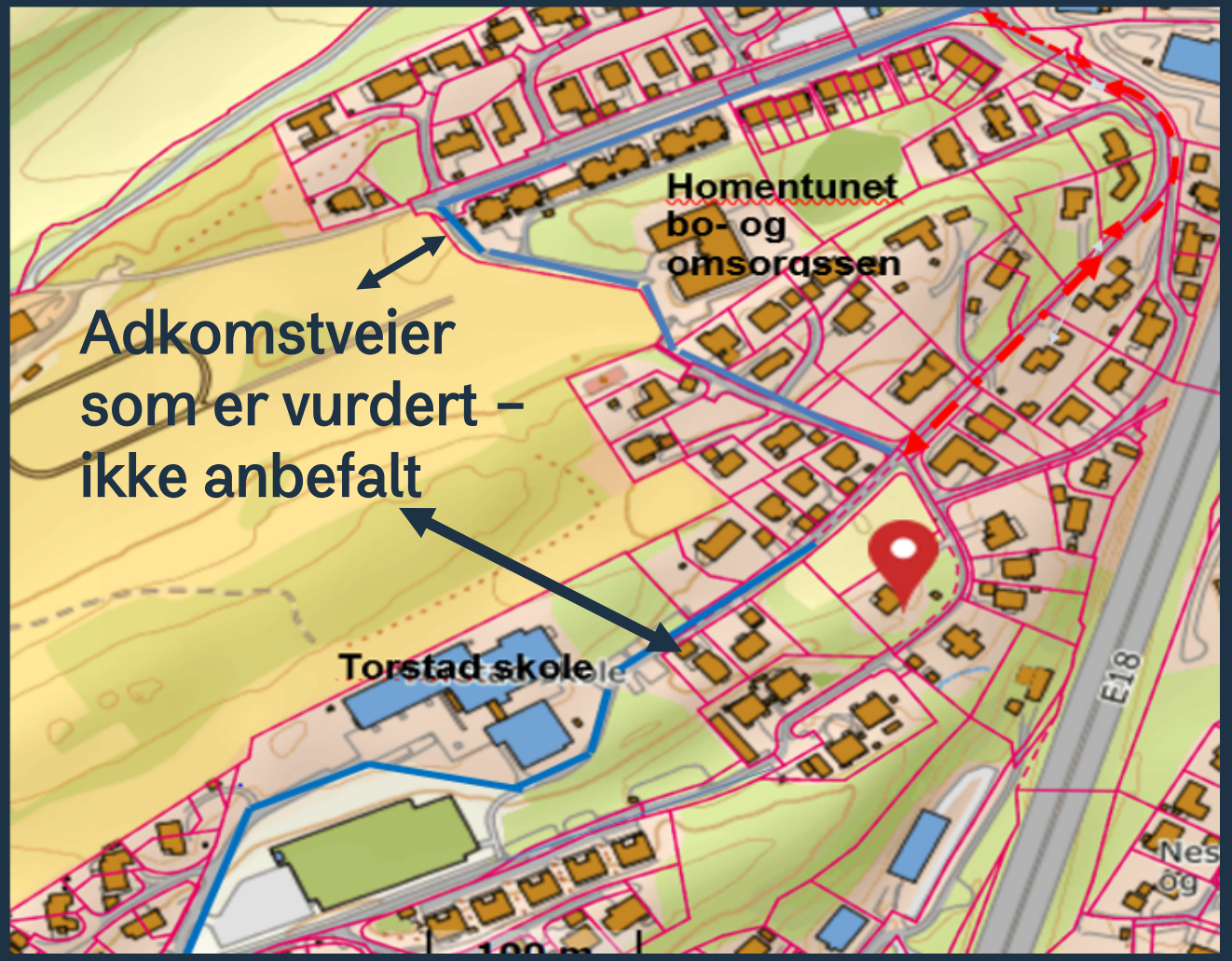
Merknader til varsling: For stor trafikkøkning – Torstadåsen underdimensjonert

Torstadåsen i dag, ikke fortau og veien er smal, svingete og uoversiktlig.



Rekkefølgekrav:

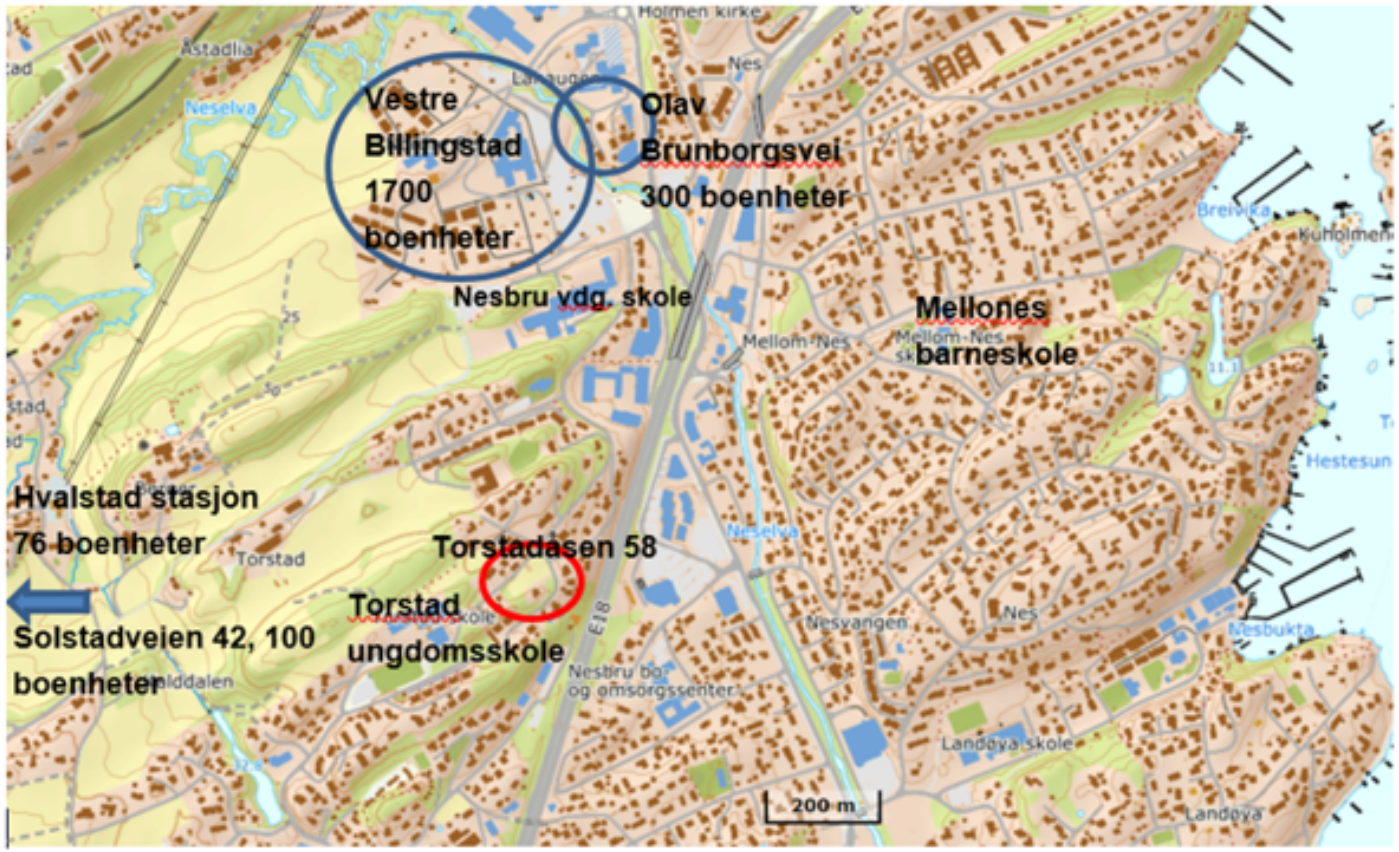
- Oppgradering av veien, etablere 350 meter med fortau + Tre møtelommer.
- Vei/fortau ferdig før brukstillatelse



Asker kommune

Merknad til varsling:

For mye fortetting i dette området



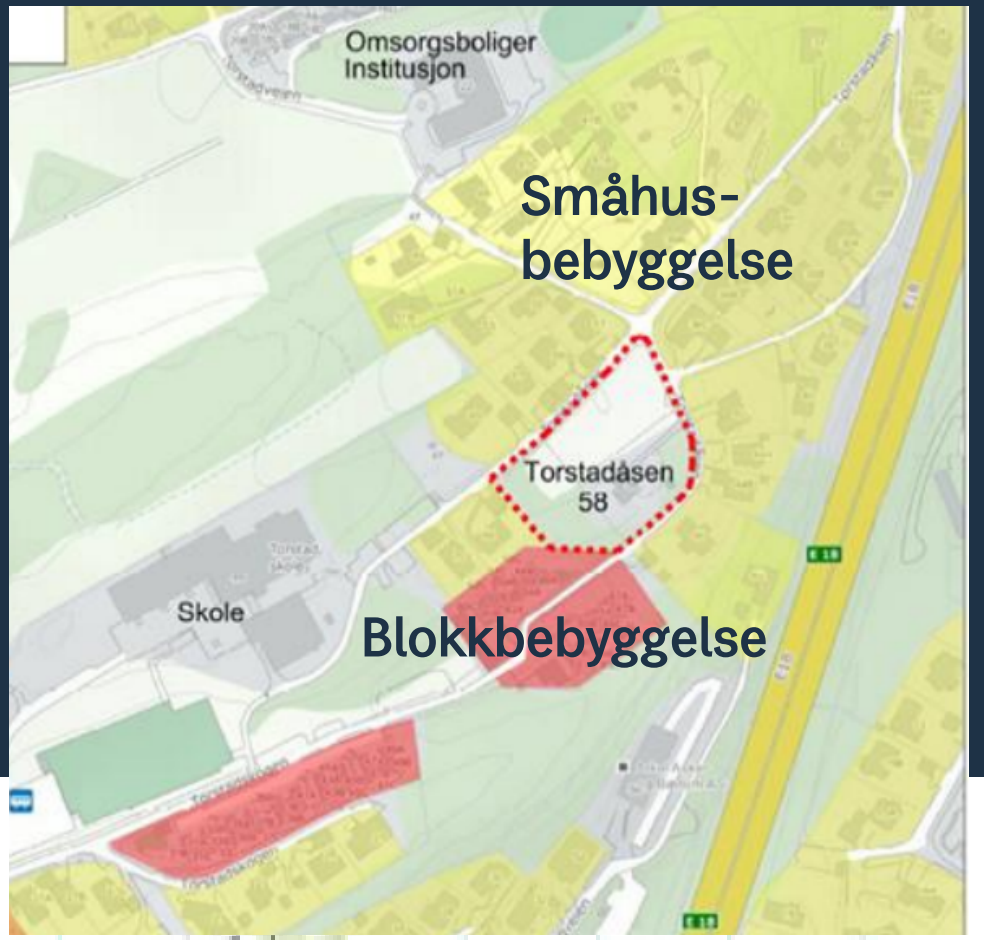
1,3 km fra planområdet		
Olav Brunborgs vei	300 boliger	Under planlegging
Ca. 2- 3 km fra planområdet		
Vestre Billingstad	1700 boliger	Ferdig utbygd
Solstadveien 42	100 boliger	
Hvalstad stasjon	76 boliger	Under planlegging

Asker kommune

Rekkehus med tre plan. I nærområdet er det i dag:

- Mest eneboliger
- Rekkehus og lavblokker syd/sydvest for tomten

- Rekkehus attraktiv boligtype for barnefamilier, også fordi tomten ligger nær til skoler og barnehage.





Illustrasjoner: Hille og Melbye arkitekter AS



Utomhusplan

- Privat uteplass mot syd, der det er mest sol.
- Området syd og vest på tomten sikret mot utbygging.
- Området mellom rekkehusene trolig brukt til lek/opphold.
- Forholdsvis liten opparbeidet lekeplass, fordi det er ønske om å beholde mest mulig av tomten uberørt.

Reguleringsbestemmelse - rekkefølgekrav

Pkt. 7.1 Før rammetillatelse

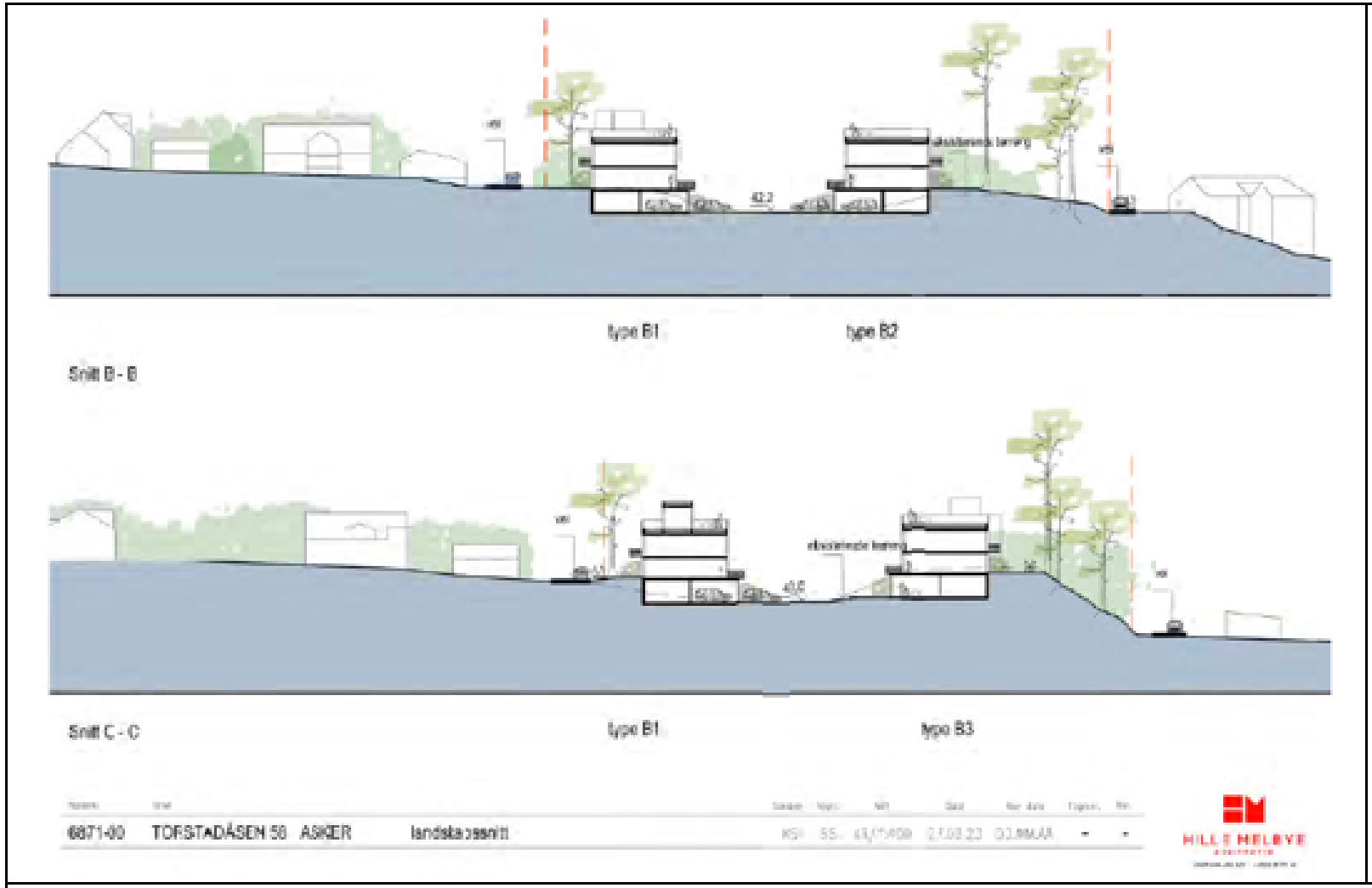
- Detaljplan for samferdselsanlegg og avfall skal sendes inn.
- Avfallsplan skal kontrolleres av avd. for avfall og gjenvinning.
- Sikring av trær: Aborist skal kontaktes - også i anleggsfasen

Pkt. 7.2 Før IG

- Sikringstiltak for trær skal være på plass.



Asker kommune



Illustrasjon: Hille Melbye Arkitekter



Merknad til varsling:
For høy utnytting - bryter med områdets småhusbebyggelse.

- Forskjellige boligtyper i området, rekkehus etter-spurt av småbarnsfam.
- Høyder forholder seg til naboene, spesielt viktig for naboene nord for prosjektet.

Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 14.08.2023 kl. 16.00.
Torstadåsen 58
Blakstadmarka.

Sakskart

Saker til behandling		
71/23	23/14781-1	Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.
72/23	22/22054-1	Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling
73/23	23/11806-1	Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka
74/23	23/14745-1	Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 89/9 Dikemark

75/23	23/08966-1	Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A
76/23	23/08783-3	Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52
77/23	23/14071-1	Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32
78/23	23/14332-1	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42
Referatsaker		
R-9/23	23/14887-1	Referatsak utvalg for plan og byggesak 16.08.2023

Asker, 03.08.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
16.08.2023	18:00 – 21:05	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert
	Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen
	Virksomhetsleder Ingvild Skaset
	Virksomhetsleder Malvin Bjorøy
	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørlie Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen.

Flater (Sp) hadde bedt om en habilitetsvurdering i sak 78/23. Se behandling av saken.

Saksliste

Side

Saker til behandling

71/23	23/14781-1	Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.	3
72/23	22/22054-1	Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling	3
73/23	23/11806-1	Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka	5
74/23	23/14745-1	Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr,. 89/9 Dikemark	6
75/23	23/08966-1	Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A	7
76/23	23/08783-3	Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52	9
77/23	23/14071-1	Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32	11
78/23	23/14332-1	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42	12

Referatsaker

Saker til behandling

71/23 Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	71/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

72/23 Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, som vist på plankart og bestemmelser datert 31.03.23, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet følende forslag på vegne av H, Sp og V:

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

1. *Planen vurderes iht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan*
2. *Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei*
3. *Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad*
4. *Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.*

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, V)

Innstilling

1. Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

   I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

   - Planen vurderes ihht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan
   - Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei

- Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad
- Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.

[Lagre vedtak]

73/23 Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	73/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Sørensen (H) fremmet på vegne av H, V og Sp, følgende forsalg til nytt punkt 2:

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan

Kommunedirektørens innstilling med nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

2. Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.

[Lagre vedtak]

74/23 Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr, 89/9 Dikemark

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	74/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

   Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

[Lagre vedtak]

75/23 Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23
2 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	75/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende innspill/signaler som et tillegg til kommunedirektørens innstilling:

«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 utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket
Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring».

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG og Rese (A)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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 utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket
Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring.

[Lagre vedtak]

76/23 Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	76/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan

Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjons-perioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52».

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

   Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjons-perioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52.

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.

[Lagre vedtak]

77/23 Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	77/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

   Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

78/23 Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	78/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 07.02.23, delegasjonssak 23/100, på dispensasjon for bruksendring fra lager/kontor til ny boenhet på landbrukseiendommen Follestadveien 4.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaver som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Flater (SP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Flaters mann jobber for FFF Hage og Miljø som eies av søker. Representanten har ingen bindinger eller omgang med søker utover å treffes i selskapelige sammenhenger i en utvidet sosial krets.

Juridisk avdeling foretok en habilitetsvurdering som konkluderte med at Flater ikke er inhabil og utvalget sluttet seg enstemmig til denne konklusjonen.

Buttingsrud (V) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan

behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens

ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m2 i én bygning beregnet for 2 boenheter».

Alternativt forslag, fremmet av Buttingsrud, ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

   Begrunnelse:

   Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter

behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m2 i én bygning beregnet for 2 boenheter».

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Røed stilte spørsmål om fremdrift og avklaring om steinknuserverk på eiendommen Storsandveien 2, gbnr. 353/13. Kommuneplansjef Midtbø besvarte spørsmålet. Røed hadde også sendt inn et spørsmål til. Det var ikke blitt fanget opp og vil besvares i neste møte.
4.	Haugen (MDG) stilte spørsmål om vedtak om rehabilitering av brygge i Storsandveien 81. Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen svarte på spørsmålet.
5.	Flater (Sp) stilte spørsmål om rutine når kommunen selv er part i en sak. Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen og direktør Eli Aubert svarte på dette.
6.	I forrige møte ble det bedt om at 2 saker følges opp. Det gjaldt defekt sikkerhetsgjerde ved pukkverk på Auvi (Wear) og forfallen smie på gbnr. 81/4 (Buttingsrud). Begge disse 2 utgjør ifølge Wear og Buttingsrud sikkerhetsrisiko. Bjorøy har sendt spørsmålene til tilsyn som følger opp sakene.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14781-1

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 14.06.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 14.06.20230

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14781

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	71/23

Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 71/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
14.06.2023	17:00 – 21:22	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Forfall:	Kay Arne Sørensen (H)
Administrasjonen	direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Tor Martin Østgaard virksomhetsleder Ingvild Skaset virksomhetsleder Malvin Bjorøy kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørlie Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

64/23	23/10596-1	Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023	3
65/23	23/08966-1	Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangveien 2A	3
66/23	23/10100-2	Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371	4
67/23	21/09093-6	Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling	5
68/23	22/19078-7	Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling	6
69/23	23/04725-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling	8
70/23	23/09061-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling	10

Referatsaker

Saker til behandling

64/23 Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	64/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

65/23 Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangveien 2A

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023,

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

66/23 Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	66/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

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

kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.

Kommunedirektørens innstilling i ett punkt ble enstemmig vedtatt.
Forslag til nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.

[Lagre vedtak]

67/23 Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til tilleggspunkter:

- Boligene på trekantjordet tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområdet.
- solceller på tak skal realiseres

Forslag fremmet av Matt, punkt 1 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.
Forslag fremmet av Matt, punkt 2 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

68/23 Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23

3 Kommunestyret 20.06.2023 44/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye tilleggspunkter

2. Antall HC plasser skal økes med en plass.

3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstille muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider

Flater (SP) fremmet følgende forslag til endring av plankart samt et nytt punkt 2:

Inngjerdet areal justeres slik at det tilsvarer dagens inngjerding av barnehagen, men med en utvidelse mot øst som følger kanten av etablert turvei/rulleskiløype fram til eiendomsgrense mellom Asker kommune og Asker Skiklubb.

Nytt punkt 2:
Barnehagen skal fortsatt være en del av gårds- og bruksnummer 2/137 (Askerparken).

Buttingsrud (V) fremmet følgende forslag til nye punkter:

- *Hensynssone vegetasjon skal inkluderes på plankart og bestemmelser. Hensynssone skal omslutte vegetasjonen i sør og sørøst i plankartet og en sone for den rødlistede asken vest for nybygget. Trær skal plantes for å*

bevare en vegetasjonssone. Den etablerte turveien i øst og sørvest skal bevares og tegnes inn i plankartet.

- *Bestemmelsen § 2.1.2 må endres slik at utomhusplanen foreligger ved nabovarsel og rammesøknad - og ikke så sent som ved søknad om igangsettelse.*

Forslag fremmet av Flater til endring av plankart og nytt punkt fikk en (SP) stemme og falt.
Forslag fra Buttingsrud til nye punkter fikk 3 (MDG, V) stemmer og falt.
Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 3 ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.

2. Antall HC plasser skal økes med en plass

3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstille muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider

[Lagre vedtak]

69/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	69/23
2 Formannskapet	20.06.2023	129/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar forslag til detaljregulering for Engebråten gbnr. 241/222, som vist på plankart, datert 27.01.2023 jfr. Pbl § 12-10

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn, jf. Pbl § 12-11

2. Følgende forutsetninger skal ivaretas i det videre planarbeidet:

   - Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal sikre arkitektonisk kvalitet. Håndboken skal være entydig og gi klare føringer, og inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, størrelser og kvalitet. Designhåndboken skal sikres i bestemmelsene og vedtas sammen med plane.
   - Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer sikres i bestemmelser med henvisning til bestemmelsesområde i plankart.
   - Det legges inn en buffersone på 5m mellom lekeareal og f_BKL1 og boligformål for å ivareta formålenes interesser.
   - Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og legges inn en bestemmelse som sikrer en andel mindre boligstørrelser i prosjektet.
   - Høydebestemmelser gitt i reguleringsplan for Engebråten på 6m gesims og 8m møne overholdes.
   - Bestemmelse om at alle boliger er universelt utformede og tilgjengelige slik vist i planbeskrivelse punkt 1.4.8 s.23.
   - I tråd med naturmangfoldrapporten skal soner for revegetering av tapt vegetasjon og trær sikres i bestemmelser og plankart.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Wear (H) fremmet følgende fellesforslag:

Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:

- *Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.*
- *Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.*
- *Adkomst må vurderes i forhold til trafikksikkerhet.*
- *Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes*

- *Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:

    - Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.
    - Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.
    - Adkomst må vurderes i forhold til trafikksikkerhet.
    - Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes
    - Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig.

[Lagre vedtak]

70/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	70/23
2 Formannskapet	20.06.2023	127/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

2. *Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.*

3. *Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.*

Forslag fremmet av Røed til nytt punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.

3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Spørsmål fra Jensen (H) om status i sak på eiendommene Vestre vei 93 og Ottes vei 22. Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålene.
4.	Spørsmål fra Røed (H) om status i sak på eiendommen Konglungfaret 15 C. Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålet.
5.	Spørsmål fra innbygger sendt i kopi til utvalgets medlemmer vedr. en innsynsforespørsel ble svart ut av direktørEli Aubert.
6.	Wear (H) ga beskjed om at sikkerhetsgjerde ved pukkverk på Auvi (gbnr. 270/7) er defekt og utgjør en stor risiko. Representanten ba administrasjon følge opp.
7.	Buttingsrud ba administrasjonen følge opp med hensyn til en gammel smie som er forfallen og utgjør en fare for andre. Bygningen står på gbnr. 81/4

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
22/22054-1

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
16.08.2023
22.08.2023

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, som vist på plankart og bestemmelser datert 31.03.23, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for 19 rekkehus med uteoppholdsarealer, garasjeparkering i 1. plan, dvs. ikke under bakken pga. tunnelplaner for E18 under tomten. Det er krav i rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av fortau og utbedring av Torstadåsen (veien) fra planområdet til krysset ved Holmen barnehage.

Tre hule eiketrær står på tomten og to eiketrær står i veikanten i Torstadåsen. Trærne er sikret i plankart og i bestemmelser. Det er også registrert rødlistet engvegetasjon nordøst på tomten. Denne ligger utenfor byggegrense og forutsettes beholdt.

Følgende tema gikk oftest igjen ved varslingen: Grad av fortetting, veikapasitet, trafikale sikringsforhold i anleggsperioden, bevaring/sikring av eiketrærne og ønsker om å bevare tomten/området som en «grønn oase».

2. Bakgrunn for saken

Bakgrunn for saken er ønsker om å etablere konsentrert småhusbebyggelse i Torstadåsen 58. Vedlagt illustrert prosjekt viser 19 rekkehus.

Forslagstiller er Torstadåsen Utvikling AS og fagkyndig plankonsulent er Hille Melbye Arkitekter AS. Torstadåsen Utvikling AS eier området som er foreslått regulert til bolig

og uteoppholdsareal. Veien (Torstadåsen) eies av flere private grunneiere og Asker kommune. Veien skal overføres vederlagsfritt til Asker kommune etter at den er opparbeidet, jf. rekkefølgebestemmelsene pkt. 7.3.

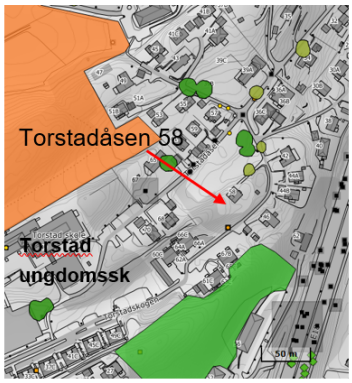
3. Saksopplysninger

Planområdet, inkl. veiareal, er 13,3 dekar. Areal foreslått til bolig og uteoppholdsareal (ekskl. off. veiareal) er 5722 m^2. Tomten ligger i et område dominert av eneboliger, med det er også enkelte rekkehus og blokker i nærområdet (jf. kart i planbeskrivelsen s.16).

I dag er det en enebolig fra 1950-tallet på tomten. Denne er ikke vurdert som bevaringsverdig. Hagen er spesielt frodig og viltvoksende med flere store, flotte trær – både enkelttrær og trær i grupper.

Naturkvaliteter

Området - Torstad er i stor grad bebygd, men det er enkelte skogholt og jorder mellom bebyggelse. Nordvest for tomten mot Torstad gård er det et større sammenhengende grøntområde med jorder, randvegetasjon, edelløvskog og frukttrær (oransje farge i kartet til høyre). Sør for planområdet ligger et gjenværende felt av det som nok har vært et større område med kalkbarskog (Torstadskogen) hvor det blant annet er registrert furu, hasselkratt, bjørk, ask og spisslønn. Skogen er registrert som *naturtype av viktig verdi* i Naturbase.

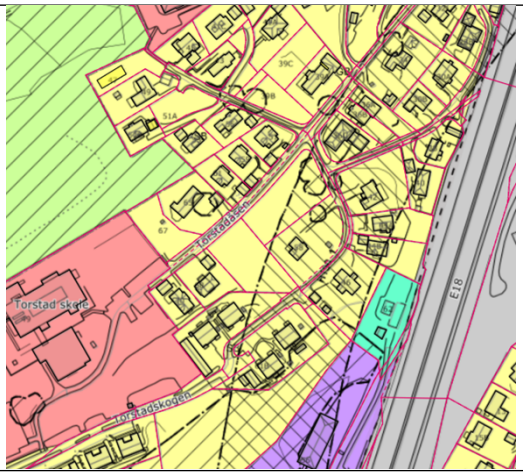


Nordøst på tomten og innenfor selve planområdet er det registrert «sterkt kalkrik eng med klart hevdpreg» (dvs. lite spor av gjødsling). Engvegetasjon er en rødlistet naturtype og arealet er foreslått innenfor uteoppholdsarealet. Det er knyttet bestemmelser til området som gjør at naturtypen blir beholdt.

Det er også to hule eiketrær langsmed Torstadåsen (veien). Disse ligger ikke innenfor planområdet, men rett utenfor og de står utsatt til pga. fortausutvidelsen. Det er imidlertid tatt hensyn til trærne i forbindelse med veiutvidelsen og trærne er sikret i planen (jf. reguleringsbestemmelse pkt. 5.2.1, bokstav b).

Torstadåsen vil bli adkomstvei for boligene. Veien er i dag smal, svingete og går i et kupert terreng. Den benyttes av skoleelever som skal til Torstad skole og Nesbru videregående skole. Den er også en populær trasé for sykkelpendlere. Veien betjener 40-45 boliger i dag, men er uten fortau.

4. Planstatus



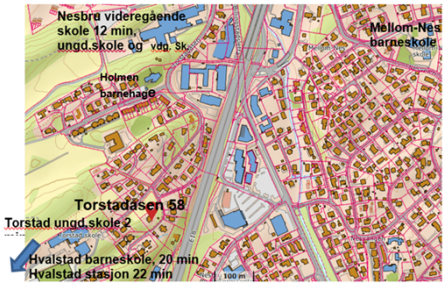
Forslag til ny kommuneplan

Planområdet er uregulert.

Kommuneplan, 13. juni 2023
Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, GB = generelle boligområder. I bestemmelse pkt. 14.3 står det at dette er eksisterende boligområde med rom for variert arkitektur.

Planområdet ligger ikke innenfor prioritert vekstområde eller områder som er definert som kollektiv nært område. Men det er kort avstand til barnehage, ungdomsskole og videregående skole.

Tabell og kart under viser avstand til viktige målepunkt:



Holmen barnehage	500 m, 7 min gange
Torstad ungdomsskole	150 m, 2 min gange
Nesbru videregående skole	1,1 km, 12 min gange
Hvalstad barneskole	1,5 km, 20 min gange
Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange

Ny tunnel for E18 er planlagt under tomten. Garasjer under bakken er derfor ikke ønskelig. Mer informasjon om planer for område finnes i planbeskrivelsen s. 5 Ff.

5. Planforslaget

Plangrep
Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse og illustrert prosjekt viser 19 rekkehus med tre etasjer (tellende plan, jf. TEK 17) og garasjeparkering på terreng (i 1. plan). Oppbygg på tak inneholder tilleggsdel (dvs. ingen oppholdsrom, jf TEK17), men gir mulighet til trapperom slik at en kan komme seg opp på takterrasse.

Kom.plan, definisjon av rekkehus

Konsentrert småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- **Rekkehus:**
  Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg mellom to hovedbruksenheter) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang direkte fra terreng/gateplan.



Adkomst er foreslått inn fra øst, hvor det går et søkk i terrenget og derfor er godt egnet for biladkomst. Veien vil trolig også bli brukt som møteplass/lekeareal for barn og det er derfor lagt vekt på å gi veien en utforming som signaliserer at bilen skal nedprioriteres. Hver boenhet vil få to p-plasser (en p-plass integrert i bygningen, en oppstillingsplass på terreng), antall p-plasser er i tråd bestemmelser i ny kommuneplan.

Bebyggelsen er lagt i to rekker og balkong/privat uteoppholdsareal er lagt mot syd. Den mest solrike og frodige delen av tomten i syd/sydvest er foreslått avsatt til felles uteoppholdsareal.

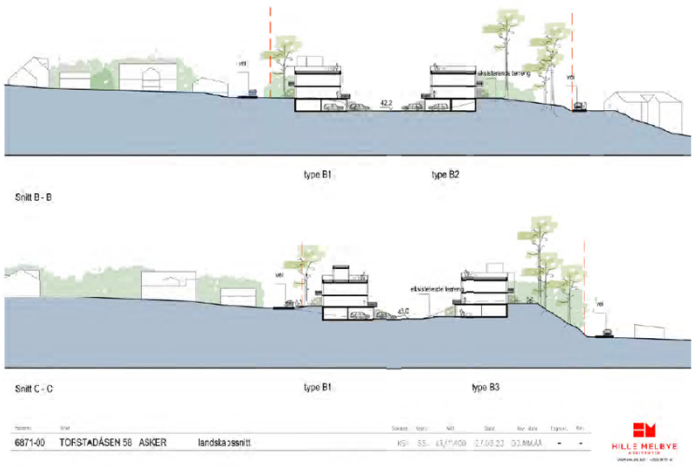
Trafikkforhold

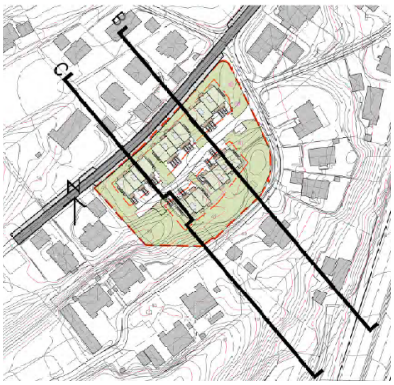
Torstadåsen har i dag lav trafikkmengde: ÅDT er mellom 240-380. Trafikkanalysen har stipulert en økning i biltrafikk med 100 bilturer/døgn etter utbygging. I henhold til trafikkanalysen vil dette ikke føre til problemer i forhold til kapasitet og fremkommelighet siden planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra krysset ved Torstadåsen 58 til Holmen barnehage, samt oppgradering av kjøreveien med etablering av tre møtelommer (veiklasse B2). Veien vil ikke ha gjennomkjøring. Den er stengt med bom ved ungdomsskolen og ved Torstadskogen 67 (syd for planområdet). Fartsgrense i Torstadåsen er 30 km/t.

Innenfor privat grunn langs Torstadåsen er det i dag noe kantparkering. Disse p-plassene vil bli opprettholdt, forutsatt at vei og privat parkering får et fysisk skille i form av kantstein, samt et snølagringsareal.

Byggehøyder

Øverste snitt B-B viser prosjektet sammen med Torstadåsen 59, som har mønehøyde = 53,51, og snitt C-C som viser prosjektet sammen med Torstadåsen 61 med mønehøyde = 53,81. Det øverste inntrukne påbygget er trappeatkomst til takterrassen, men åpner ikke for oppholdsrom.





Illustrasjon: Hille Melbye Arkitekter

Støy

Planområdet ligger kun 100 meter fra E18. Enkelte av boenhetene, særlig de mot sørøst, har fasadenivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Dersom alle oppholds- og soverom får minst ett åpningsbart vindu mot stille side vil samtlige boenheter kunne etterkomme retningslinje for behandling av støy T-1442/2016, NS 8175:2012.

Det er krav om at uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB.

Naturkvaliteter

Det er registrert tre hule eiker innenfor planområdet og to eiketrær langs Torstadåsen (veien). Eiketrærne er vurdert å være av høy kvalitet; trærne er sikret i plankartet og reguleringsbestemmelsene i tråd med anbefalinger i rapporten om naturmangfold, jf. reguleringsbestemmelse pkt. 3.1, pkt. 4.1.1, bokstav g og pkt. 7.1. Rapport om naturmangfold konkluderer med at naturmangfoldloven § 12 er oppfylt.

I tillegg står det flere store og fine furu- og bjørketrær på tomten. Anbefalingen i landskapsanalysen er at det ikke bygges for nært kollene i vest og syd, eller mot grensen i øst. Her er vegetasjonen usedvanlig frodig med flere flotte trær. Dette vil kunne bli et attraktivt uteareal.

Det området som er ansett å være mest verdifullt – kollen i sydvest – er foreslått avsatt til uteoppholdsareal og reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.2, bokstav a har krav om at terreng og vegetasjon skal bevares og trær avmerket i plankartet skal bevares. Utomhusplanen viser detaljer for utforming/bevaring av området. Her er vegetasjon, gangstier, plass for renovasjon, etc. tegnet inn. Når utomhusplanen godkjennes i byggesaken/rammesøknad vil utomhusplanen være juridisk bindende.



Uteoppholdsarealer og lekeplass: Ny kommuneplans krav til uteoppholdsareal er oppfylt mht. areal, bratthet og støyforhold, men ikke når det gjelder krav til opparbeidet lekeareal. Ny kommuneplan har krav om at 25 m^2 pr. boenhet skal være opparbeidet lekeareal. I denne planen utgjør det 475 m^2. Siden tomten er spesiell naturskjønn med kupert terreng og variert og frodig vegetasjon, er det ønske om minst mulig inngrep i «det grønne». Derfor er krav til opparbeidet lekeareal satt til 160 m^2. Uteareal er vel egnet til lek, eller kanskje bedre - dersom en bevarer det slik som det er i dag.

Adkomstveien som ligger midt mellom rekkehusene vil trolig bli møteplass og lekeareal for barn. Det er derfor viktig at denne veien får en utforming som signaliserer at fotgjengere/lekende barn skal prioriteres fremfor bilen. I vedlagt utomhusplan er veien forholdsvis smal, vegen er kantet med storgatestein og benker og vegetasjon plassert tett innpå veien for å dempe farten. I tillegg er det krav om belysning. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 og tegnet inn i utomhusplanen, jf. illustrasjon nedenfor.



Skolekapasitet
Området sogner til Hvalstad barneskole. Hvalstad barneskole vil, når den står ferdig som en fire-parallell skole vinteren 2026, ha kapasitet til dette boligfeltet. Rekkefølgebestemmelser til skolekapasitet er lagt inn i planforslaget.

6. Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Det kom inn 29 uttalelser til varslingen. Av disse var tre fra overordnede myndigheter (Statsforvalteren, Viken fylkeskommune, Elvia) og 26 fra naboer.

Følgende tema gikk oftest igjen ved varslingen: Grad av fortetting, veikapasitet og trafikale sikringsforhold i anleggsperioden, bevaring/sikring av eiketrærne og ønsker om å bevare tomten/området som en «grønn oase».

Etablering av fortau vil innebære inngrep i private eiendommer langs Torstadåsen. Forslagstiller har gjennomført flere møter med grunneiere for å diskutere løsninger, formålet har vært å få etablert fortau, samtidig sikre tilfredsstillende adkomst til eiendommene langs Torstadåsen og unngå skade på to hule eiketrær som står tett innpå veien.

7. Tidligere behandling

Planen har ikke tidligere vært til politisk behandling.

8. Sakens relevans for de tre bærekraftdimensjonene

Bærekraftmål nr. 11 «Bærekraftige byer og samfunn» har som mål å utvikle god balanse mellom vekst og vern. Innenfor planområdet er det verdifulle naturtyper. Helt i nordøst og litt lengre syd er det registrert bevaringsverdige naturtyper, henholdsvis engvegetasjonen (rødlistet naturtype) og tre eiketrær øst på tomten. Disse naturforekomster er foreslått lagt innenfor uteoppholdsarealet i plankartet. Reguleringsbestemmelser sørger for god beskyttelse av naturverdier, både permanent og i anleggsperioden. Rapporten om biologisk mangfold konkluderer med at utbyggingen ikke vil skade naturverdier.

Kommuneplanen åpnet for fortetting, grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 1350 m^2 og maksimum 19 rekkehus. Torstadåsen ligger ikke innenfor prioritert vekst-område eller kollektivt nært område, men planområdet har god beliggenhet i forhold til barnehage og skoler (ungdoms- og videregående skole).

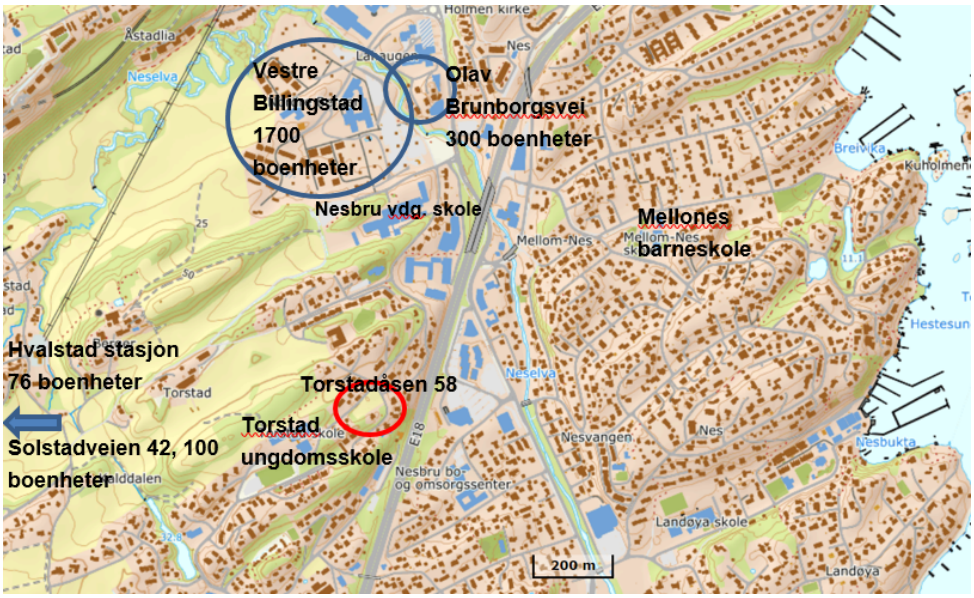
Et svært viktig miljøaspekt er krav om å bygge fortau. Dette vil bidra til vesentlig økt bokvalitet ved at Torstadåsen blir en tryggere vei for myke trafikanter. Dette vil trolig bidra til at flere vil gå eller sykle og la bilen stå. Fortau dekker en strekning på 350

meter og vil være en vesentlig forbedring for alle beboere i området - ikke minst for sykkelpendlere og skoleelever til og fra Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående skole.

9. Kommunedirektørens vurdering

Til varsling av planen bemerket flere høringsinstanser at Torstadområdet har vært gjenstand sterk fortetting. Kartet/tabellen nedenfor viser en oversikt over nye utbyggingsprosjekter de siste årene, der Vestre Billingstad er den desidert største.

1,3 km fra planområdet		
Olav Brunborgs vei	300 boliger	Under planlegging
Ca. 2- 3 km fra planområdet		
Vestre Billingstad	1700 boliger	Under utbygging
Solstadveien 42	100 boliger	
Hvalstad stasjon	76 boliger	Under planlegging



Området er avsatt til boligområde i kommuneplanen, men det ligger ikke innenfor prioriterte vekstområder eller det som er definert som kollektiv nært område i kommuneplanen. Planområdet er avsatt til boligområde GB = generelle boligområde, og i henhold til kommuneplanens retningslinjer R 13.1, kan planmyndighetene etter en samlet vurdering åpne for nye boligfelt i disse områdene.

Torstadåsen er en plansak som har pågått lenge og kommunedirektøren vil anbefale fortetting siden planområdet har god beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur (ungdomsskole og videregående skole, henholdsvis 2 og 12 min. unna og barnehage, 7 min unna). Avstanden til offentlig transport er15 min. gange til Billingstadsletta og 22 min. gang til Hvalstad stasjon. Planområdet ligger også innenfor bybåndet langs E18

der fylkeskommunen anbefaler økt fortetting. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at området bør kunne fortettes med rekkehus.

Til varslingen kom det merknader om at alternativ adkomstvei til planområdet burde utredes. De alternativene som er relevante er som følger:

1. Adkomstvei i Torstadåsen forbi barnehagen og ned langs Holmentunet.

2. Adkomstvei syd for Torstad ungdomsskole



Begge løsningen er mulig, men kommunedirektøren vil ikke anbefale noen av dem da det ikke synes riktig å belaste nabolaget med en utbygging som ikke dirkete tilhører utbyggingsområdet.

Til varslingen kom det inn protester fra naboer som bl.a. mener Torstadåsen ikke vil tåle økt trafikkbelastning. Veien er som nevnt smal, kupert og sikten er stedvis dårlig. Tross kravet om fortau og oppgradering av kjøreveien, mener noen av hørings-instansene at økt boligfortetting/bilbelastning ikke kan forsvares.

Trafikkanalysen konkluderer imidlertid med at trafikksikkerhet er godt nok utredet, og at en ikke kan forventer nevneverdige trafikale utfordringer; dette først og fremst fordi veien blir oppgradert og det tilrettelegges for fortau og møtelommer. Kommune-direktøren vil spesielt trekke frem kravet til fortausetablering; forutsetningen for utbygging av boligene, er at det bygges 350 meter med fortau. Det må sies at dette er «mye fortau» sammenliknet med andre plansaker i samme størrelsesorden i Asker. Fortauet vil gi skoleelevene og pendlersykelister en bedre og svært mye tryggere vei. Fortau vil også forenkle fremkommeligheten for bilister. Slik sett vil planen oppfylle samfunnsvisjonen om å «gi noe tilbake» til lokalsamfunnet.

I henhold til kommuneplan (13. juni 2023), retningslinje R 14.3 skal det være «rom for variert arkitektur» innenfor dette boligområdet, - vedlagt illustrert prosjekt viser rekkehusene. Siden Torstadåsen ikke ligger innenfor prioritert vekstområde, synes konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus å være egnet boligtype. Boligprosjektet vil

trolig være populært blant småbarnsfamilier siden det er nær skoler/barnehage, i tillegg har alle boenhetene tilgang til egen hage på terreng.

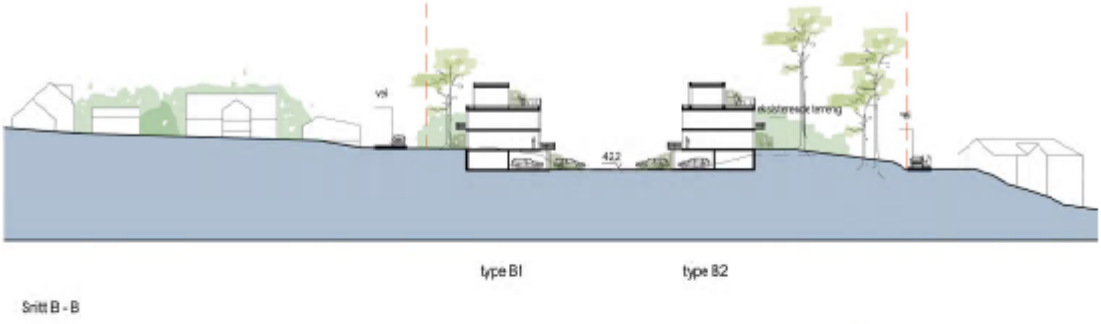


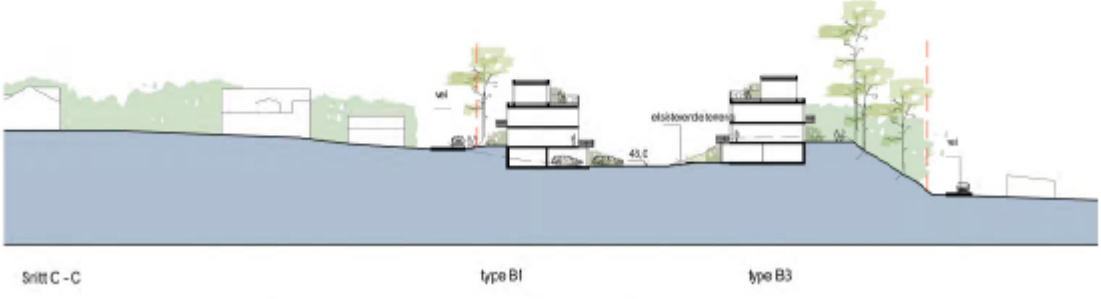
Illustrasjon: Hille Melbye AS

Kommunedirektøren vil anbefale at planen tillater et tilbaketrukket påbygg på taket. Dette gir plass til et trapperom med adkomst til takterrassen og takterrasse er for mange et verdifullt uteareal. Det vil ikke være tillatt med oppholdsrom i påbygget. Kommunedirektøren mener et mindre trapperom neppe vil bli til vesentlig sjenanse for naboer da påbygget er såpass lite. Estetisk sett ser kommunedirektøren heller ikke påbygget som problematisk; det vil heller gi en noe mer variert profil til boligrekken.

Høyder og solforhold







Kommunedirektøren mener høyden er akseptabel. Maks mønehøyde for dette prosjektet er foreslått c+ 56,0. Øverste snitt B-B (vist ovenfor) viser prosjektet sammen med Torstadåsen 59 som har mønehøyde = 53,51. Snitt C-C viser prosjektet sammen med Torstadåsen 61 som har mønenøyde = 53,81. Torstadåsen 58 vil dermed få en mønehøyde som er 1,5 meter høyere enn Torstadåsen 59, men avstanden til boligene nord for Torstadveien er ca. 28 meter. Soldiagram nedenfor viser at rekkehusene ikke vil kaste skygge ved vårjevndøgn.



Soldiagram – vårjevndøgn. Ill.: Hille Melbye Arkitekter

Uteoppholdsareal: Tomten er karakterisert som Torstads «grønne oase», og dette *er* en spesiell naturskjønn tomt – med kupert terreng, en frodig hage med flere store, flotte trær. Kommunedirektøren vil anbefale at den ubebygde delen av planområdet bevare mest mulig uberørt. Kommuneplanens krav til opparbeidet lekeareal er derfor ikke fulgt opp, men satt lavere. Den mest naturskjønne delen av tomten er foreslått avsatt til uteoppholdsareal og vil være vel egnet som lekeareal for barn - også uten inngrep. Barn og unges mulighet for gode oppholds- og lekeareal mener kommune-direktøren derfor er godt ivaretatt.

ROS-analysens hovedkonklusjon er at det er liten sannsynlighet for at gjennomføring av planen vil påføre uønsket hendelser eller negative konsekvenser. Planen er lite risikopreget. Det er ikke avdekket områder med marine avsetninger eller påvist kvikkleiesoner på tomten eller i nærområdet: Områdestabiliteten er god. Det er imidlertid forhold der en anbefaler at det gjennomføres spesielle tiltak; dette gjelder store nedbørsmengder/overvann, biologisk mangfold og trafikksikkerhet. Anbefalte tiltak i ROS-analysen er tatt inn i plankartet og/eller i reguleringsbestemmelser

Det er tre eiketrær på tomten og disse blir som nevnt beholdt. Kommunedirektøren støtter seg til rapporten om Biologisk mangfold (Vurdering av naturverdier, Asplan VIAK. 9.01.2022) som konkluderer med at «tiltaket ikke vil gi negative konsekvensene for naturmangfoldet og det er lite sannsynlig med tap av eiketrær».

Eiketrærne langs Torstadåsen vil imidlertid være utsatt da fortauet anlegges veldig nær stammen/rotsonen. Disse er sikret på best mulig måte. Reguleringsbestemmelsene (pkt. 5.2.1 og pkt. 7.1) har krav om en plan som sikrer at bevaringsverdige trær ikke skades. Dersom det må gjøres inngrep i eller nær rotsonen skal aborist kontaktes. Planforslaget er ikke i strid med naturmangfoldloven og konklusjonen i ROS-analyse er at eiketrærne er gitt tilstrekkelig vern i kart og bestemmelser.

10. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utbygging av 19 rekkehus i Torstadåsen 58. Planområdet ligger nær barnehage og ungdomsskole/videregående skole, og forholdsvis nært tog/busstasjon. I tillegg ligger det innenfor bybåndet langs E 18 hvor fylkeskommunen anmoder om fortetting.

Planområdet har i dag flere ulike boligtyper; eneboligene dominerer, men her er også lavblokker og rekkehus. Kommunedirektøren mener tomten vil tåle foreslått utbygging, og rekkehusene vil være etterspurt boligtype – særlig av barnefamilier. Tomten er spesielt fin og frodig, og naturkvalitetene er godt sikret i kart og bestemmelser. Trafikkøkningen som utbyggingen vil generere, håndteres med rekkefølgekrav om etablering av fortau, utbedring av veien og etablering av møtelommer. Dette vil gi en vesentlig forbedring for området som sådan og ikke minst for skoleelevene som ferdes daglig gjennom Torstadåsen.

Kommunedirektøren vil anbefale at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart A2, datert 31.03.2023
2. Plankart A3, datert 31.03.2023
3. Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2023
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsprosjekt
6. Utomhusplan
7. Landskapsanalyse
8. ROS analyse
9. Vurdering av biologisk mangfold
10. Biologisk mangfold, tilleggsrapport

11. Masseberegning
12. Støyrapport
13. Skredfarevurdering
14. Trafikkanalyse
15. VA-notat
16. Overvannsnotat
17. Brannteknisk notat
18. Veisystem – overordnet beskrivelse og tegninger
19. Varslingsbrev/annonse
20. forhåndsuttalelser

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/22054

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 72/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet følende forslag på vegne av H, Sp og V:

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

1. *Planen vurderes iht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan*
2. *Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei*
3. *Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad*
4. *Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.*

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, V)

Innstilling

1. Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

   I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

   - Planen vurderes ihht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan
   - Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei
   - Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad
   - Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/22054

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

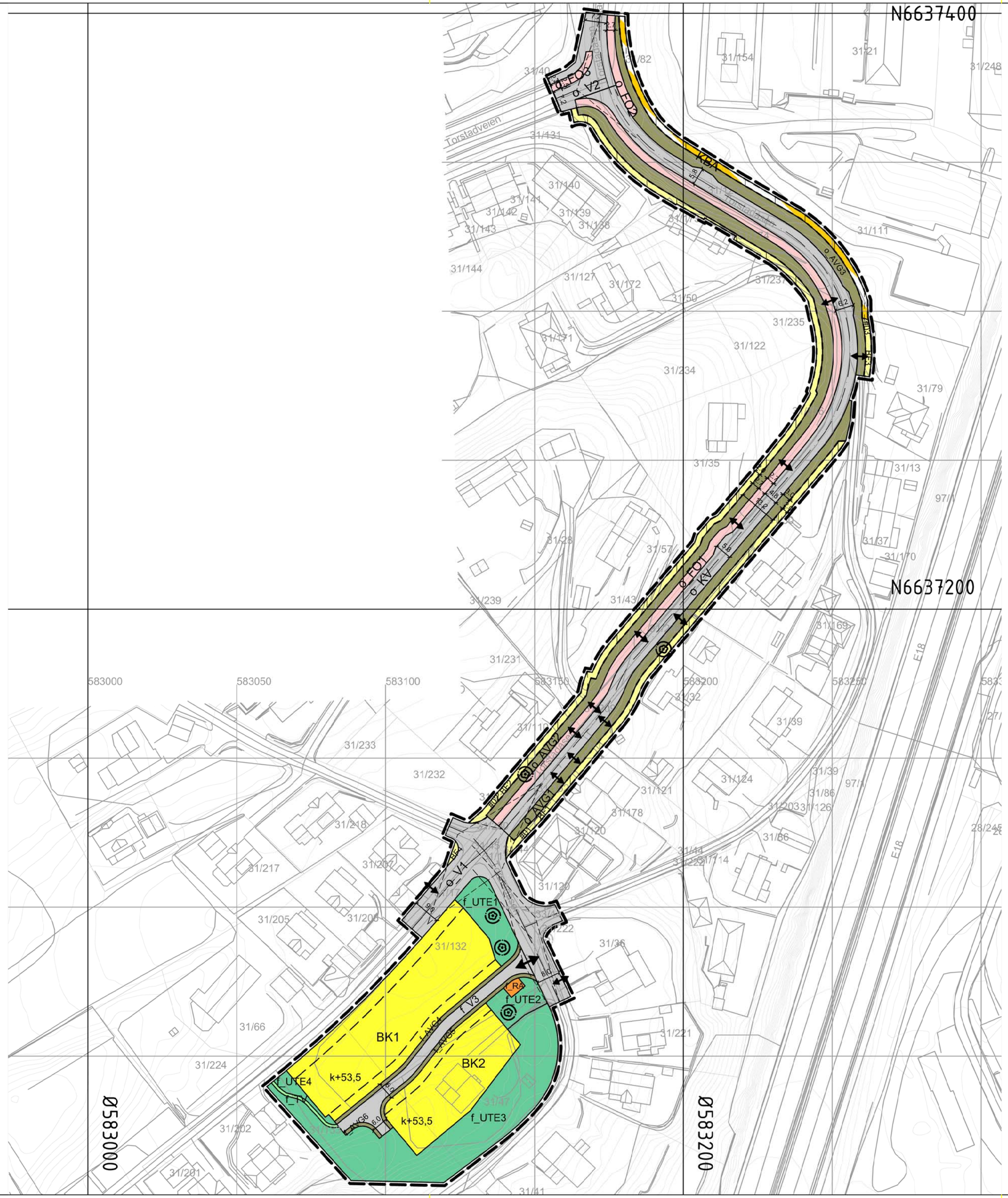
Formannskapet har behandlet saken i møte 22.08.2023 sak 137/23

Behandling

Ordfører foreslo at saken ble trukket. Dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken trekkes.


N6637400
N6637200
Ø583000
Ø583200
Torstadveien
E18
BK1
BK2
f_UTE1
f_UTE2
f_UTE3
f_UTE4
k+53,5
k+53,5
f_V1
f_V2
f_V3
f_V4
f_AVG1
f_AVG2
f_AVG3
f_AVG4
f_AVG5
f_AVG6
f_FO1
f_FO2
f_FO3
f_KV
f_KBA
f_RA
f_BK1
f_BF1
f_BF2
f_BF3
f_BF4
f_BF5
f_BF6
f_BF7
f_BF8
f_BF9
f_BF10
f_BF11
f_BF12
f_BF13
f_BF14
f_BF15
f_BF16
f_BF17
f_BF18
f_BF19
f_BF20
f_BF21
f_BF22
f_BF23
f_BF24
f_BF25
f_BF26
f_BF27
f_BF28
f_BF29
f_BF30
f_BF31
f_BF32
f_BF33
f_BF34
f_BF35
f_BF36
f_BF37
f_BF38
f_BF39
f_BF40

Asker kommune

Asker kommune Vedtatt dato: 31.03.2023

Reguleringsplan for Torstadåsen 58

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2021010
Saksnummer 21/2469

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 19 rekkehus med tilhørende utomhusarealer. Planen skal sikre en enhetlig utbygging med gode bokvaliteter, i tillegg skal verdifull grønnstruktur bevares. Planen skal også sikre at kjørevei fra krysset ved Holmen barnehage og frem til planområdet utbedres, og det skal tilrettelegges for fortau.

2. Arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
- Turveg

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 3 og 4)

3.1.1 Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplan sendes inn sammen med rammesøknad og skal redegjøre for følgende:

a. Tiltak for sikring av terreng og vegetasjon.
b. Håndtering av eventuelle forurensede masser.
c. Håndtering av fremmede arter iht. forskrift om fremmede organismer, jf. kap. 4 i rapport: Vurdering av naturmangfoldloven § 8-12, 9. jan 2023.
d. Tiltak for sikring av bevaringsverdige eiketrær. Planen skal også vise sikringstiltak i anleggsperioden, jf. kap. 4 i rapport: Vurdering av naturmangfoldloven § 8-12, 9. jan 2023.
e. Tiltak for å ta vare på matjord.
f. Masseuttak og plan for massetransport.

3.1.2 Terrengbehandling og vegetasjon

a. Terrenget og vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Spesielt gjelder dette for de to kollene samt store trær på felt f_UTE3, og for engarealet på felt f_UTE1. I f_UTE3 skal det ikke gjøres inngrep med unntak av fjellskjæringsmur mot vendehammer. Det tillates terrengbearbeiding for å tilrettelegge for adkomst, opphold og lek.
b. Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
c. Eiketrær vist i plankartet skal bevares og gis gode vekstforhold. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan trærne er ivaretatt. Det skal dokumenteres at eikene sikres i anleggsfasen.
d. Bevaringsverdige eiketrær langs Torstadåsen skal sikres/bevares ved etablering av nye samferdselsanlegg og vekstvilkår skal ikke forringes. Trærne skal ha særskilte sikring i anleggsperioden.
e. Ved nyplanting skal allergivennlige tresorter/busker benyttes.
f. Fremmede arter skal registreres og det skal utarbeides en handlingsplan for håndtering av fremmede arter. Handlingsplanen skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

3.1.3 Utomhusplan

Utomhusplan skal inngå i søknad om rammetillatelse og godkjennes av kommunen, jf. pkt. 7.1. Det skal lages utomhusplan for arealformålene boligbebyggelse (BKS1-2) og uteoppholdsarealer (f_UTE1-4).

Utomhusplan skal minimum vise:
Avgrensning av tiltaket, utforming og bruk av den ubebygde delen av tomten m/materialbruk, møblering, skilting, gjerder, belysning, eksisterende og nytt terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer/fyllinger, utforming av kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, trapper, stier, skråningsutslag, frisikt ved adkomstvei, eksisterende vegetasjon og ny beplantning m/sikringssone for bevaringsverdige trær, leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster m/stignings-forhold, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplass for brannbil og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Vei f_V3 (i plankartet) skal inngå i utomhusplanen. Veien skal ha en utforming som bidrar til å sikre trygge forhold for gående/lekende barn og bilen skal nedprioriteres.

3.1.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

a. Grunnforhold
Sammen med rammesøknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene, jf. pkt. 7.1. Ved eventuell sprengning skal nødvendige rystelsesmålere settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

b. Støyutredning
Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone, skal det utarbeides støyfaglig utredning med støynivåer på fasader og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak, jf. pkt. 7.1.

c. Samferdselsanlegg
Plantegninger og veiprofiler skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse, samt plan for sikker ferdsel i anleggsperioden, jf. pkt. 7.1.

d. Utslippsfri bygge- og anleggsplass
Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

e. Fremkommelighet i anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for kjørende, gående og syklende, herunder bevegelses- og orienteringshemmede.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Boligbebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)

Se «Bestemmelser til bestemmelsesområder», pkt. 6.

4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS2)

a. Bygningstype
- Innenfor BKS1 og BKS2 - konsentrert småhusbebyggelse, kan det oppføres maksimum 19 rekkehus.

b. Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)
- Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 1350 m2.
- I beregning av BYA skal garasje/carport medtas. Parkeringsplasser på terreng som ikke er overbygd, medtas ikke i beregning av utnyttelse.

c. Plassering og høyder (§12-7 nr. 1 og 2)
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der ikke byggegrense er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense. Balkonger kan krage ut over byggegrenser med opp til 2 meter.

- Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Trapperom/adkomst til takterrasse tillates oppført inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde og begrenses til 20 % av underliggende hovedetasjes bruksareal. Trapperommet skal ha rektangulær form. Trapperommets langside skal plasseres i samme retning som etasjen under, slik at trapperommene ikke danner en tett vegg. Det tillates ikke trapperom på enderekkehus da disse kan få utvendig trapp. Rekkverk på tak skal være i glass og trekkes tilbake minst 0,7 m innenfor underliggende fasadeliv.

d. Utforming (§12-7 nr. 1)

- Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fargevalg m.m. Tiltakets fjernvirkning og nærvirkning skal dokumenteres med oppriss av ny bebyggelse sett i sammenheng med nabobebyggelse.
- Hele anlegget skal utføres med høy kvalitet og et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- Hovedmateriale i fasadene skal være tre, tegl eller pusset overflate.

e. Parkering

- Det skal etableres maks. 2 parkeringsplasser på hver boligtomt, hvorav 1 gjesteplass.
  Minimum 1 parkeringsplass pr. rekkehus skal være garasjeplass. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser pr. rekkehus.

f. Uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

- Det skal avsettes minimum 55 m2 uteoppholdsareal per boenhet.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha støynivå under Lden 55 dB.
- Arealet skal være egnet til opphold, lek og aktivitet for beboerne.
- Uteoppholdsarealet skal være fellesareal for boligene og ligge på bakkenivå. Uteoppholdsarealet skal også romme lekeplass, maks. 160 m2.
- Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan, balkong eller terrasse.
- Privat uteoppholdsareal skal ha minimum 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.
- Trær markert på utomhusplanen søkes beholdt. Trærne skal sikres i anleggsfasen og sikringstiltak må bekreftes iverksatt med fotodokumentasjon før søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at trærne ikke kan beholdes, må det redegjøres for årsakene til dette i god tid før søknad om igangsettingstillatelse.
- Fellesareal og uteoppholdsareal skal beplantes og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

Andre forhold (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

g. Støy

- Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 gjelder for planen.
- Alle boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Stue og soverom skal ha minst ett vindu eller dør som vender ut mot fasade som har støynivå på Lden 55 dB eller lavere.

- Støynivåer på uteoppholdsareal skal ikke være over Lden 55 dB.

h. Overvannshåndtering
   - Overvann skal håndteres med en kombinasjon av tiltak for lokal overvannshåndtering (LOD) og lukket fordrøyningsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Ny situasjon skal ikke forverre dagens situasjon.
   - I anleggsfasen tillates ikke forurenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
   - Beregning av blågrønn faktor sendes inn sammen med rammesøknad, jf. pkt. 7.1, blågrønn faktor skal minimum være 0,8.
   - Flomveier som treffer feltet skal føres i trygge traséer til flomveier øst eller syd for planområdet.
   - Løsning for håndtering av overvann skal avklares med Asker kommune, vann- og vannmiljø (VOV) og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 7.1. Plan for overvannshåndtering skal ta hensyn til forventet økning av nedbør og overvannmengder.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
Se bestemmelser under Bestemmelsesområder, pkt. 6.

4.1.4 Renovasjonsanlegg (f_BRE)
a. Renovasjonsanlegg f_BRE skal være felles for boligene i BKS1 og BKS2.
b. Renovasjonsanlegget skal etableres i tråd med Asker kommunes «Veileder for utendørs avfallsløsninger». Renovasjonsløsning skal avklares med Asker kommune, Miljø og samferdsel, avd. for avfall og gjenvinning. Bekreftelse på avklaring skal foreligge før eller ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 7.1.

4.1.5 Uteoppholdsareal (f_UTE1-4)
a. Felt f_UTE1-4 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene i felt BKS1 og BKS2.
b. Det skal gjøres minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon.
c. Trær markert på utomhusplanen søkes beholdt. Trærne skal sikres i anleggsfasen og sikringstiltak må bekreftes iverksatt med fotodokumentasjon før søknad om i gang-settingstillatelse. Dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at trærne ikke kan beholdes, må det redegjøres for årsakene til dette i god tid før søknad om i gangsettings-tillatelse.
d. Det tillates etablering av trafo/nettstasjon på felt f_UTE 1 eller f_UTE 2, forutsatt at trær avmerket i plankartet ikke skades. Trafo skal ikke medregnes i %-BYA.
e. Uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides iht. utomhusplan.

4.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
Se «Bestemmelser til bestemmelsesområder», pkt. 6.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser
a. Kommunens vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeidelse av fortau, parkeringsplasser og kjørevei.
b. Planer for samferdselsanlegg skal sikre at bevaringsverdige trær ikke skades. Nødvendige tiltak for å sikre trærne skal iverksettes, iht. Byggforskserien. Dersom det kreves inngrep i eller nær rotsonen, skal risikoen vurderes av en fagkyndig arborist. Det skal

utarbeides en marksikringsplan som sikrer ivaretakelse av verdifulle trær gjennom anleggsperioden.

c. Støttemurer og sikringsgjerder langs samferdselsanlegg er tillatt.
d. Veier og fortau skal være offentlige etter opparbeidelse, med unntak av adkomstvei f_SV3.

5.2.2 Vei (o_SV1-2 og f_SV3)

a. Adkomstvei f_SV3 skal være felles for alle boligene i felt BKS1 og BKS2. Vendehammer skal ha belegg med armert gress.
b. Veiene o_SV1-2 skal opparbeides helhetlig og koble sammen tilstøtende, eksisterende veier og ny vei o_SKV.

5.2.3 Kjørevei o_SKV

a. Veien skal opparbeides med en bredde på 4,75 meter inklusiv skulder.
b. Det skal etableres 3 lommer langs veien for å tilrettelegge for møtende trafikk.

5.2.4 Fortau o_SF1-3.

a. Fortau skal opparbeides helhetlig sammen med tilstøtende kjørevei.
b. o_SF1 skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.
c. o_SF2 skal opparbeides som en forlengelse av eksisterende fortau mot nord.
d. o_SF3 skal opparbeides som en forlengelse av eksisterende fortau mot vest.
e. Inn- og utkjøringer over fortau skal utformes med nedsenket kantstein.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder #01, #02, #03 og #04 (pbl § 12-7)

Områdene #01, #02, #03 og #04 skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at det regulerte veianlegget er tatt i bruk.

Områder som er markert som midlertidig bygge- og anleggsområde på plankartet kan benyttes som anleggs- og riggområde så lenge anleggsarbeidene med bygging av tiltak langs fortau og vei i Torstadåsen foregår. Bygge- og anleggsområdet opphører når kommunen har fått melding om at fortau og vei eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruken.

For alle arealer som dekkes av midlertidig bygge- og anleggsområde #01, #02, #03 og #04 skal bestemmelser i underliggende reguleringsplan være gjeldende. Dette gjelder følgende planer:

Plannavn	PlanID
Thorstad, Linstad (kjøpekontrakt)	022056
Torstadveien 21-31 m.fl.	022058D
Del av Torstad	022058C
Omreg. av Holmen skole GBNR.31/12,111, samt del av GBNR.32/103 begrenset av Fekjan og Billingstadveien	3025_022058B
Torstadåsen	022056C

Asker kommune

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse

a. Det skal foreligge en bekreftelse på at skolekapasiteten er tilfredsstillende fra Asker kommune, avd. for oppvekst, kvalitet og forvaltning.
b. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av grunnforholdene.
c. Plan for gjenbruk av matjord skal utarbeides.
d. Detaljert støyrapport med støydempende tiltak skal utarbeides.
e. Plan for overvannshåndtering skal utarbeides, inkl. beregning av blågrønn faktor. Løsning for håndtering av overvann skal avklares med Asker kommune, avd. for vann- og vannmiljø (VOV)
f. Utomhusplanen skal senest sendes inn sammen med rammesøknad og godkjennes av Asker kommune, avd. for byggesak.
g. Detaljplan for samferdselsanlegg, inkl. avkjøring(-er) må sendes inn sammen med rammetillatelse. En uttalelse fra arborist skal inngå i plangrunnlaget. Arborist skal også kontaktes i anleggsfasen slik at bevaringsverdige trær gis tilstrekkelig vern jfr. Fellesbestemmelser 4.2.1 b.
h. Det skal foreligge bekreftelse fra Asker kommune, Miljø og samferdsel, avd. for avfall og gjenvinning at renovasjonsløsning er tilfredsstillende.

7.2 Før igangsettingstillatelse

a. Miljøoppfølgingsplan skal sendes inn til avd. for byggesak.
b. Sikringstiltak for trær markert i plankartet, utomhusplanen og plan for samferdselsanlegg skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse til terreng- og anleggsarbeider, inkl. sprengning. Sikringstiltakene skal dokumenteres med bilder.
c. Fremmede arter skal håndteres iht. rapport om vurdering av naturmangfoldloven § 8-12, kap. 4.

7.3 Før brukstillatelse

a. Samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet. Torstadåsen fra T-krysset i Torstadåsen 58 til krysset ved Holmen barnehage skal overføres til Asker kommune vederlagsfritt.
b. Støyskjerming skal være etablert iht. godkjent plan.
c. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
d. Tilrettelegging for brannvesen skal være tilfredsstillende i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

a. Godkjent geoteknisk rapport
b. Godkjent overvannsplan
c. Godkjent renovasjonsplan
d. Godkjent utomhusplan
e. Rapport «Vurdering av naturmangfoldloven § 8-12», datert 9. jan 2023

Forslag til detaljreguleringsplan for

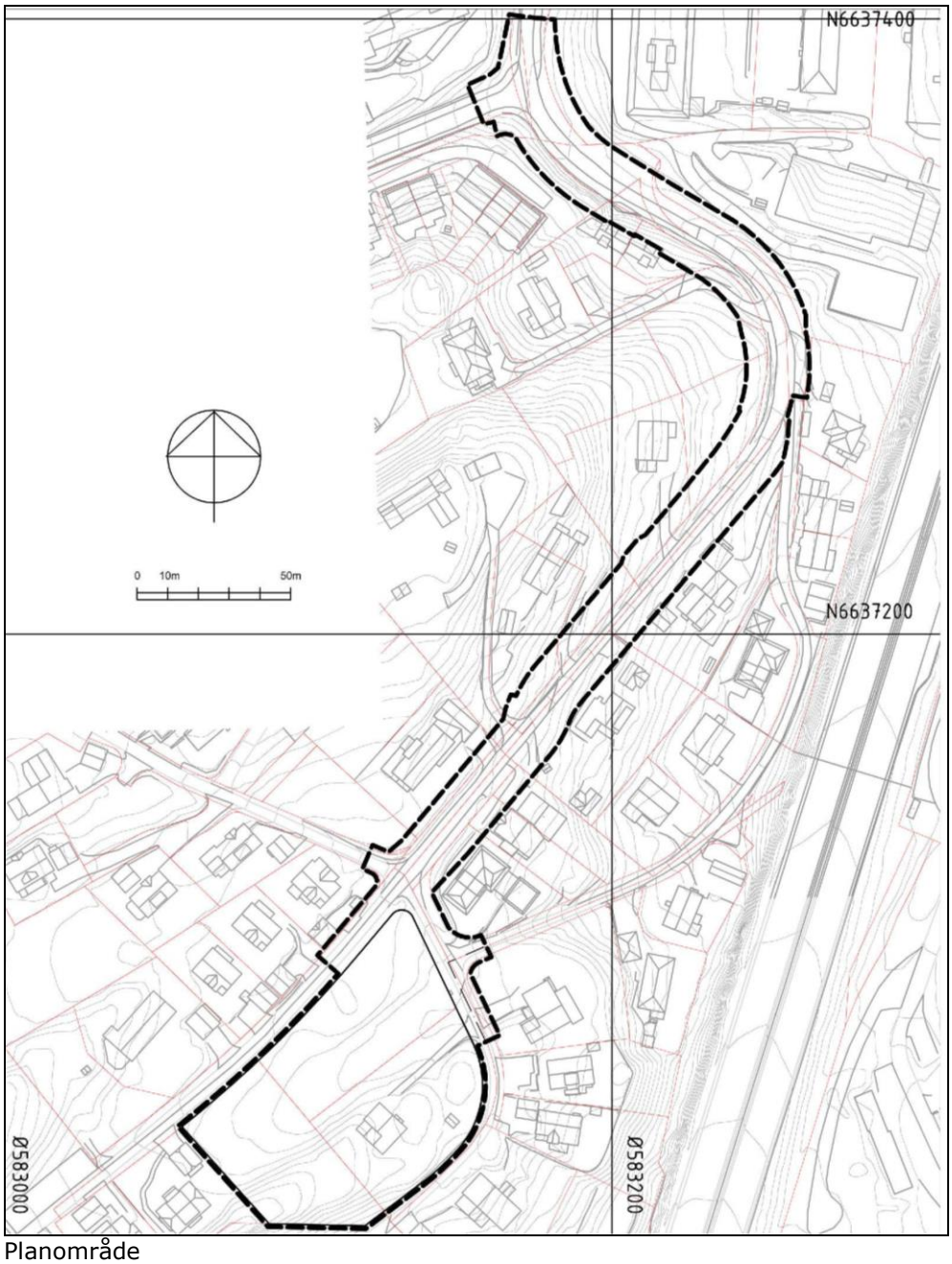
Torstadåsen 58 m.fl. - Asker

Gnr/bnr 31/47, 132, 133 m.fl.

PLANBESKRIVELSE



Dato: 31.03.23
Hille Melbye Arkitekter

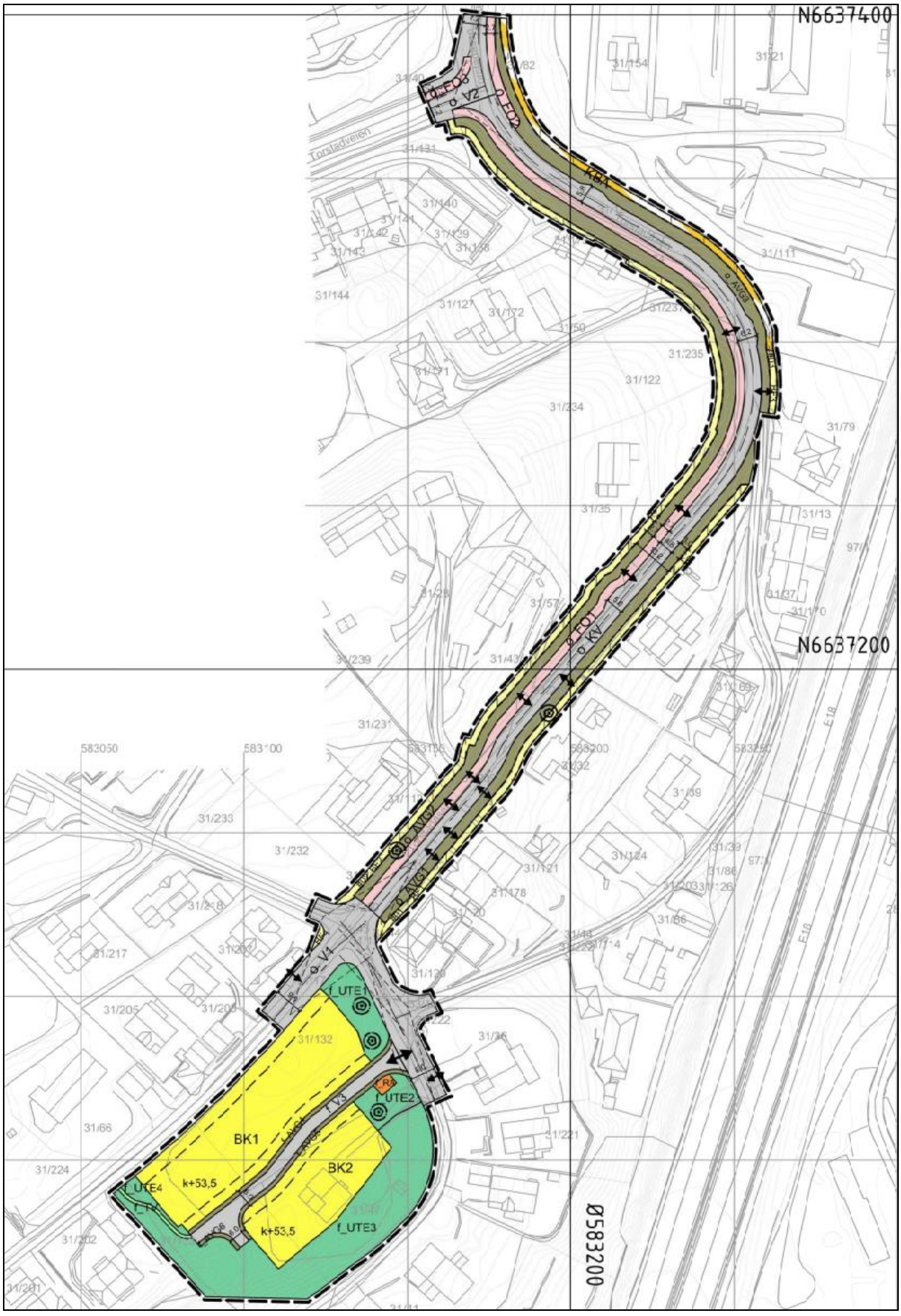


Planområde

Tiltakshaver:
Firma: Torstadåsen Utvikling AS
Kontaktperson: Andreas Storstrøm
Adresse: Erteløkka 7, 1384 Asker
Telefon: 476 51 219
E-post: as@profier.no

Fagkyndig plankonsulent:
Firma: Hille Melbye Arkitekter AS
Kontaktperson: Kristin Sande
Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 950 48 998
E-post: kristin.sande@hmark.no

Faktura adresse:
Torstadåsen Utvikling AS, Pb 485, 1373 Asker



Forslag til plankart (ikke i målestokk)

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 5

1.1 Bakgrunn for saken 5

1.2 Planstatus og rammer 5

1.3 Beskrivelse av planområdet 13
1.3.1 Beliggenhet og størrelse 13
1.3.2 Eksisterende bebyggelse og eierforhold 15
1.3.3 Nærområdet 16
1.3.4 Kulturminner 17
1.3.5 Naturmangfold 17
1.3.6 Steds- og landskapsanalyse 18
1.3.7 Trafikkforhold 20
1.3.8 Støy 21

1.4 Beskrivelse av planforslaget 22
1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m. 22
1.4.2 Arealbruk 22
1.4.3 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv) 23
1.4.4 Atkomst og trafikkløsning for utbyggingsområdet 26
1.4.5 Nytt fortau og trafikkløsninger i Torstadåsen 28
1.4.6 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 30
1.4.7 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap) 35
1.4.8 Estetikk og terrengtilpasning 36
1.4.9 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 38
1.4.10 Teknisk infrastruktur 38
1.4.11 Miljø 39
1.4.12 Rekkefølgekrav 41

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 42

3 KONSEKVENSER 44

3.1 Konsekvensutredning 50

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse 51

4 MEDVIRKNING 52

4.1 Kunngjøring og varsling 52

4.2 Forhåndsuttalelser 52
4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 52
4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 53

5 DOKUMENTASJONSKRAV 68

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Torstadåsen 58 ligger i et rolig, men godt etablert boligstrøk. Eiendommen består av tre parseller hvorav den ene er bebygget med en enebolig fra 1950-tallet. For øvrig består eiendommen av hage og viltvoksende natur. Totalt areal er på 5722 m2.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 19 rekkehus med tilhørende utomhusarealer. Planen skal sikre en enhetlig utbygging med gode bokvaliteter, i tillegg skal verdifull grønnstruktur bevares.

I henhold til krav fra Asker kommune skal det samtidig tilrettelegges for et ensidig fortau og oppgradering av veien Torstadåsen i et strekk på ca 330 meter, fra Holmen barnehage i Torstadveien til krysset nordøst for Torstadåsen 58. Ved utføring vil i tillegg gaten Torstadåsen oppgraderes til veiklasse B2 øst for planområdet, fra nevnte kryss og frem til avkjøringen til nytt boligfelt, dvs ca 50 meter.

1.2 Planstatus og rammer

2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplan-legging
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Har til hensikt å fremme reduksjon av klimagassutslipp, øke miljøvennlig energiomlegging og forberede samt tilpasse til klimaendringer.

1995 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Kommuneplan Asker 2018-2030
Kommuneplanens arealdel:



Kommuneplankart med markering av utbyggingstomtene

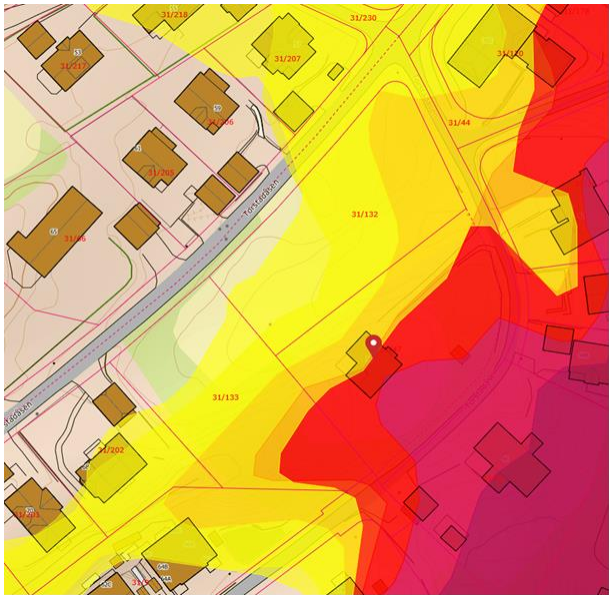
- Eiendommen er vist med formål nåværende boligbebyggelse, kategori B
- Omfattes delvis av hensynssone i kdp E18 Slependen – Drengsrud

Plankrav:

- Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.
- Ved fortetting i støyutsatte områder som går ut over gjeldende reguleringsplan, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

Støy:

- Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens stille side.
- Boliger tillates ikke i rød støysone.



Støykart. Utsnitt fra kommunens kartløsning

Uteoppholdsareal:

- Ved planlegging av boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 80 m2 uteoppholdsareal pr boenhet (utenom vekstområder og sentre)
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktiviteter for beboerne. Min.25 m2 av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesanlegg og ligge på bakkenivå.
- Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn
- Alt uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB

Parkering for konsentrert småhusbebyggelse med parkering på egen tomt:

- For 3-roms leilighet og større: minimum 2 p-plasser hvorav 1 gjesteplass. Minimum 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass.
- 2 sykkelplasser pr leilighet.

<u>Kommuneplanens samfunnsdel:</u>
Asker kommune baserer arealutviklingen på samordnet bolig-, areal- og transportutvikling. Gjennom arealdisponeringen skal transportbehovet minimeres og flere skal bruke kollektiv, sykkel og gange for å komme seg til jobb og fritidsaktiviteter. Senterstrukturen deler tettstedene i tre nivåer: kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Videre vekst i kommunen skal primært legges i gangavstand til tettstedene. Dette for å redusere behovet for bilkjøring, og for å styrke det enkelte tettsted som senter, helsefremmende møteplass og handelssted.

I planen er Hvalstad definert som et nærsenter. Nærsentrene er servicesentre og møteplasser hvor innbyggerne i nærområdet får dekket sine daglige handels- og servicebehov. Fra planområdet er det ca 1,7 km til Hvalstad stasjon. Det vil dermed være gang- og sykkelavstand dit for fremtidige beboere i Torstadåsen 58.



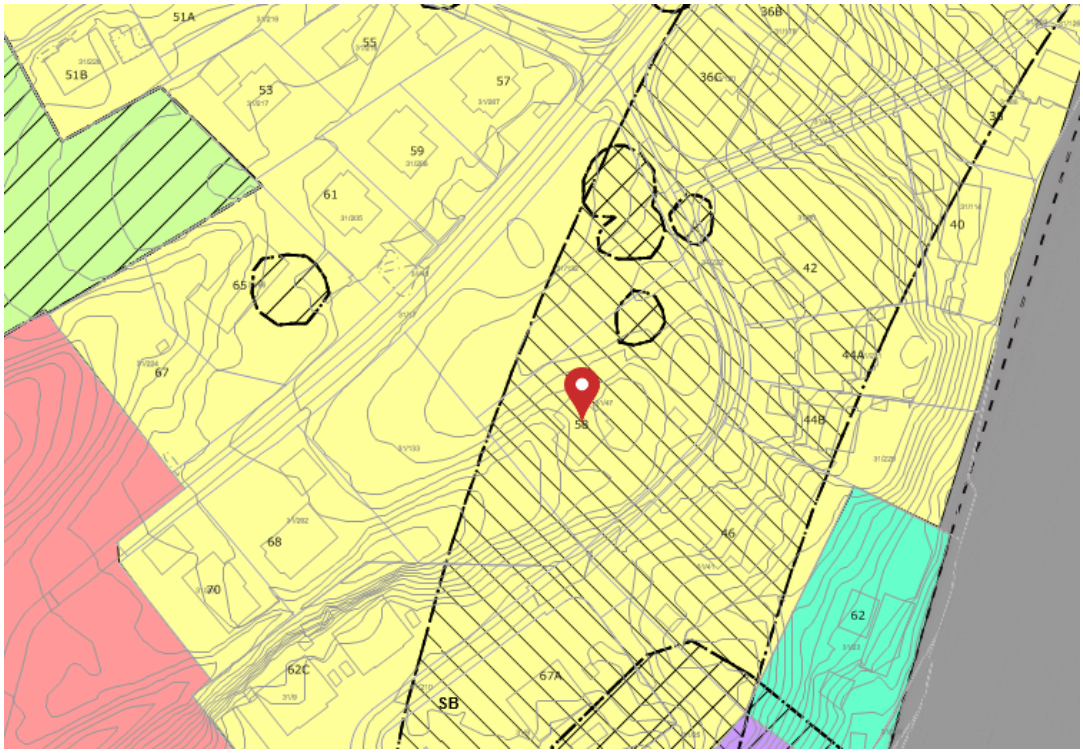
Utsnitt fra kommuneplanens kart over senterstrukturen

<u>Kommunedelplan</u>
Området omfattes delvis av hensynssone (H190) i kdp E18 Slependen – Drengsrud (Se skravur på utsnitt av kommuneplankart på side 6.)

Reguleringsbestemmelsen sier følgende:
6.1 Sikringssone (190)
6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger
Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.
Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.
Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

Merknad fra Samfunnsutvikling, kommuneplan:
«I vedtatt kommunedelplan for E18 Slependen – Drengsrud ligger E18 i tunnel i hensynssonen. Dersom veien blir realisert, vil det redusere støy fra veitrafikk betraktelig. Tidsperspektivet på regulering og gjennomføring av ny E18 er ikke mulig å si noe om i dag. Avsatte midler i NTP (nasjonal transportplan) er statlige bevilgninger og utenfor Asker kommunes handlingsrom. Det påregnes begrensninger på boring etter grunnvarme etc.

KPA 2022-2034 (høringsutkast 20.01.22)



Kommuneplankart fra kommunens kartløsning

Formål og hensynssone i høringsutkastet er tilsvarende som i gjeldende kommuneplan. Det er også hovedpunktene i bestemmelsene til arealformålene. Av avvik kan nevnes:

- Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl 15 ved vår- og høstjevndøgn. For gjeldende kommuneplan stilles det krav til totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn. Planforslaget følger gjeldende kommuneplan.
- I retningslinjer til arealdelen 2022-2034 stilles det krav om 125 m2 MUA privat, 55 m2 MUA felles og 25 m2 MUA lekeareal pr boenhet. Gjeldende kommuneplan stiller krav til 80 m2 uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minimum 25 m2 skal opparbeides som nærmiljøanlegg. Planforslaget stiller krav til minimum 55 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 160 m2 skal opparbeides til felles lekeplass.
- Ny parkeringsnorm legger til rette for 1,2 – 2,2 biloppstillingsplasser og min. 3 sykkelplasser pr boenhet. 10 % av p-plassene skal være gjesteparkering og min. 1 plass skal være HC-parkering.
  Gjeldende parkeringsnorm stiller for 3-roms leilighet og større, krav til minimum 2 p-plasser hvorav 1 gjesteplass samt minimum 2 sykkelplasser. Minimum 1 bilparkeringsplass pr. leilighet skal være garasjeplass. Planforslaget følger gjeldende kommuneplan.

Reguleringsmessig status

For Torstadåsen 58, gnr 31, bnr 47, 132 og 133 (utbyggingsområdet) gjelder:

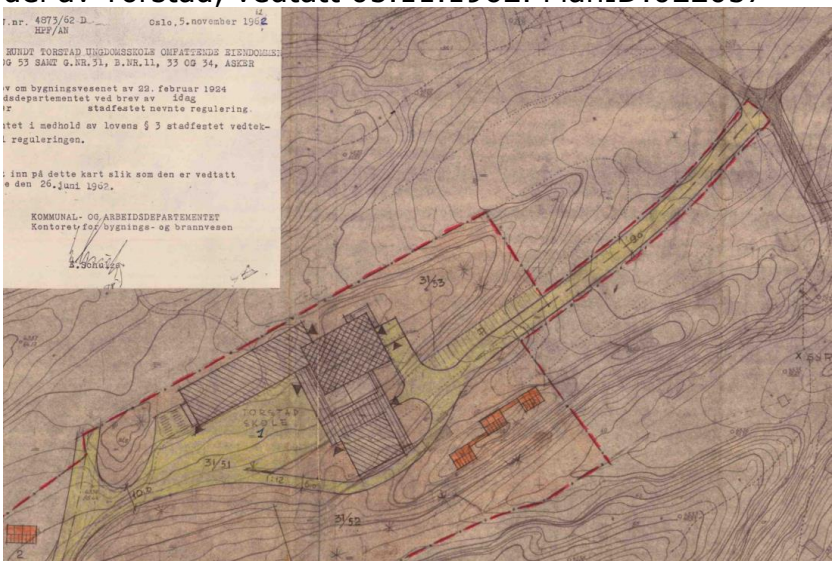
- Eiendommene er hovedsakelig uregulert (grått felt).
- Smalt felt langs vei er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (gult felt), med frisiktsone mot kryss i nordøst. Reguleringsplan for Torstadåsen syd, vedtatt 06.03.1991, planID:022056C.



Rød linje viser avgrensning av «utbyggingsområdet», dvs eiendommene som vil reguleres til bygg og anleggsformål.

For vei gjelder:

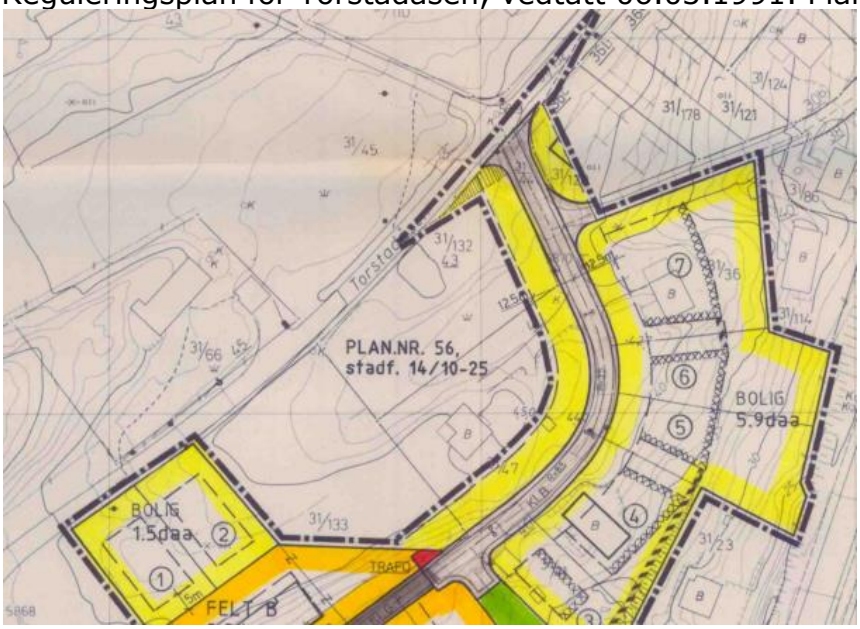
- Regulert til kjørevei i 6 m bredde med frisikt i kryss. Reguleringsplan for del av Torstad, vedtatt 05.11.1962. PlanID:022057



- Reguleringsplan for Thorstad, Linstad (kjøpekontrakt). Vedtatt 14.10.1925. PlanID: 022056



- Reguleringsplan for Torstadåsen, vedtatt 06.03.1991. PlanID: 022056C



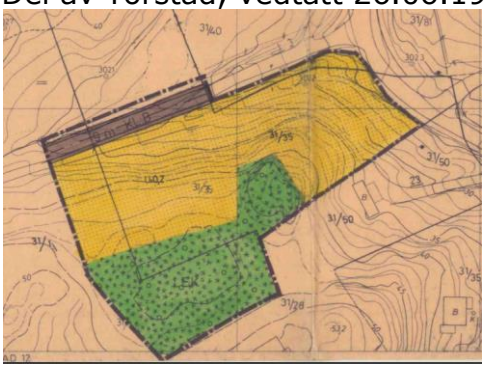
- Reguleringsplan for Torstadveien 21-31 m.fl, vedtatt 22.06.1988. PlanID: 022058D



- Omregulering av Holmen skole mm., vedtatt 13.01.1978. PlanID:022058B



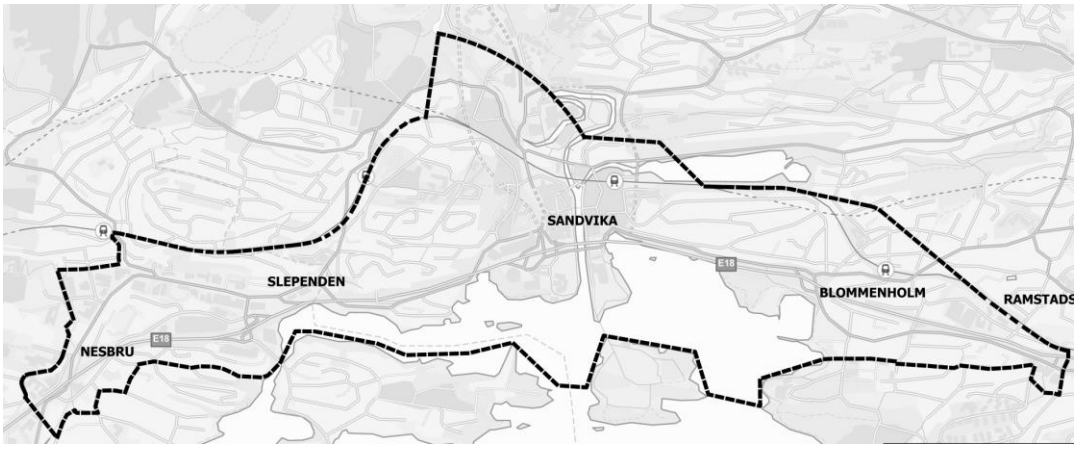
- Del av Torstad, vedtatt 26.06.1978. PlanID:022058C



- Del av Gnr. 31 Torstad, vedtatt 01.04.1987. PlanID:022056B



- Grenser til planavgrensning for detaljregulering for E18 Ramstadsletta – Nesbru.



1.3 Beskrivelse av planområdet

1.3.1 Beliggenhet og størrelse

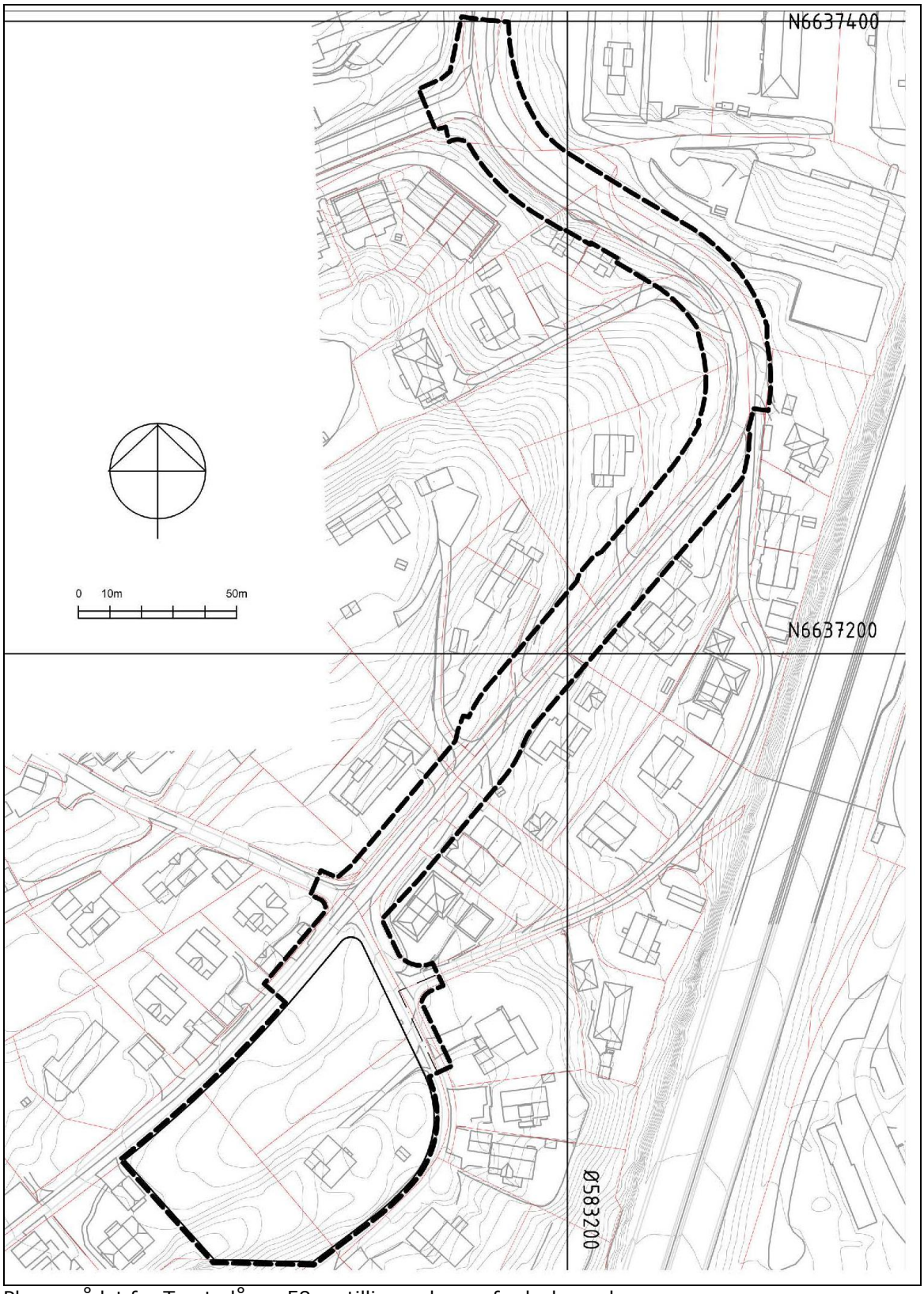
Planområdet er på 13,2 daa og ligger i et rolig boligområde i åsen vest for E18.



Planområdet omfattet i utgangspunktet kun boligeiendommen Torstadåsen 58 som består av tre parseller. Etter krav fra Asker kommune skal det reguleres og opparbeides fortau samt oppgradering av vei i Torstadåsen, fra Holmen barnehage til krysset nordøst for Torstadåsen 58.

Ved opparbeidelse av Torstadåsen 58 skal det også gjøres en breddeutvidelse av eksisterende vei fra kryss nordøst for Torstadåsen 58 frem til adkomst til nytt boligområde. Dette er i henhold til gjeldende regulering.

Areal foreslått regulert til boligbebyggelse: 5722 m2
Areal foreslått regulert til samferdselsformål: 7555 m2



Planområdet for Torstadåsen 58 og tilliggende samferdselsarealer

1.3.2 Eksisterende bebyggelse og eierforhold

Torstadåsen 58 er i dag bebygget med en enebolig fra 1950-tallet. For øvrig er eiendommen hage/naturtomt.



Adkomst til eksisterende bolig sett fra øst



Planområdet sett fra sydvest

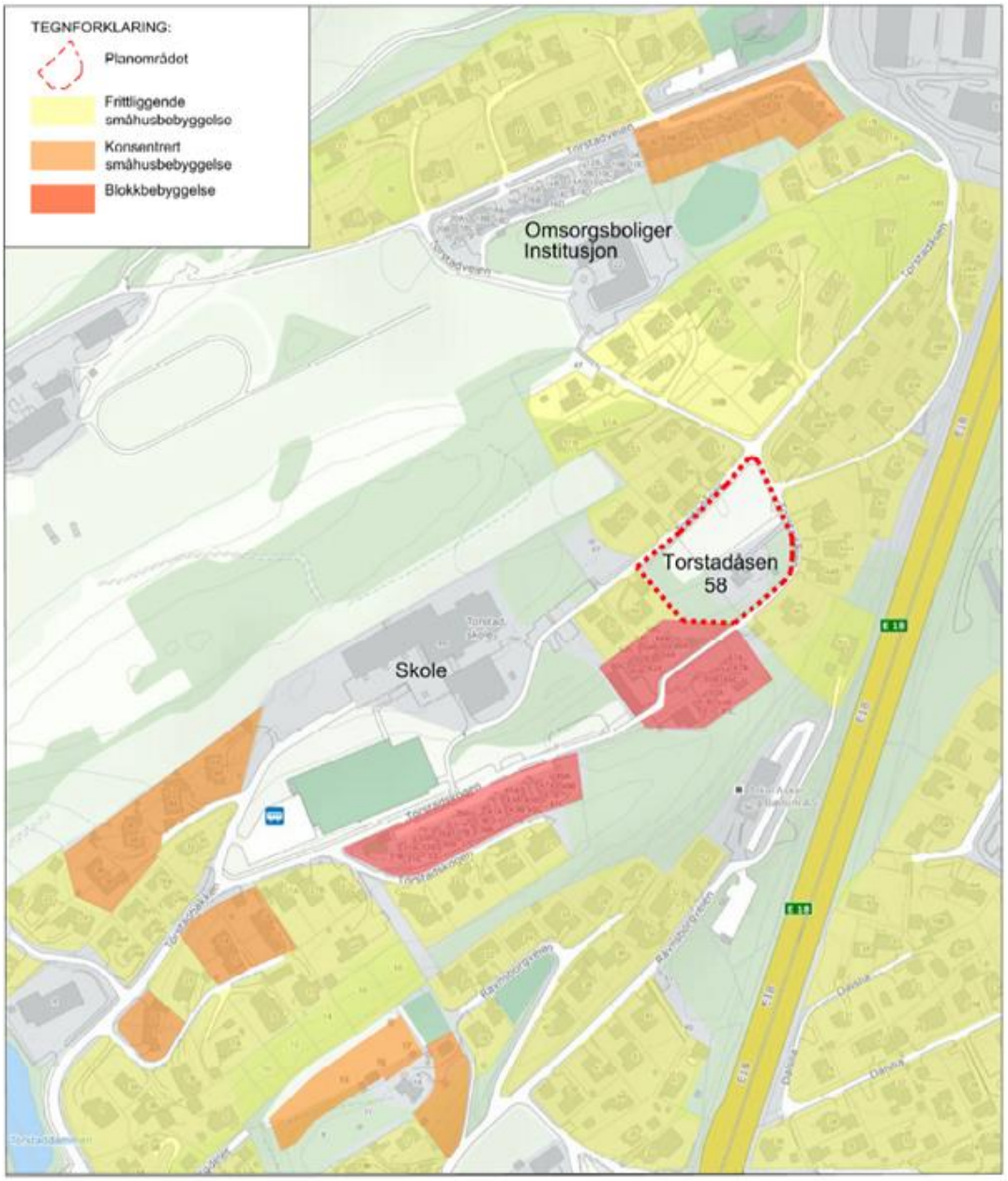


Adkomst til eksisterende bolig og høydedrag sett fra øst

Utbyggingsområdet eies av tiltakshaver, Torstadåsen Utvikling AS, mens området for etablering av fortau og utvidelse av vei eies av en rekke private grunneiere samt av Asker kommune.

1.3.3 Nærområdet

Planområdet grenser hovedsakelig mot private boligeiendommer og veiareal. Boligtypologien i området domineres av eneboliger, men det er også enkelte felt med konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse.



Illustrasjonen viser at Torstadåsen 58 ligger i et område dominert av eneboligtypologi (markert med gult).

Området sogner til Hvalstad barneskole som ligger 1,2 km unna og Torstad ungdomsskole som ligger 150 meter fra planområdet. Både Holmen og Nesbru videregående skoler ligger i gangavstand fra planområdet. Det er barnehager bl.a. på Holmen, på Hvalstad og ved Torstad skole. De nærmeste dagligvareforretningene ligger på Hvalstad og Billingstad. Det er ca 1,7 km til Hvalstad stasjon, der det er tog- og bussforbindelser.

1.3.4 Kulturminner

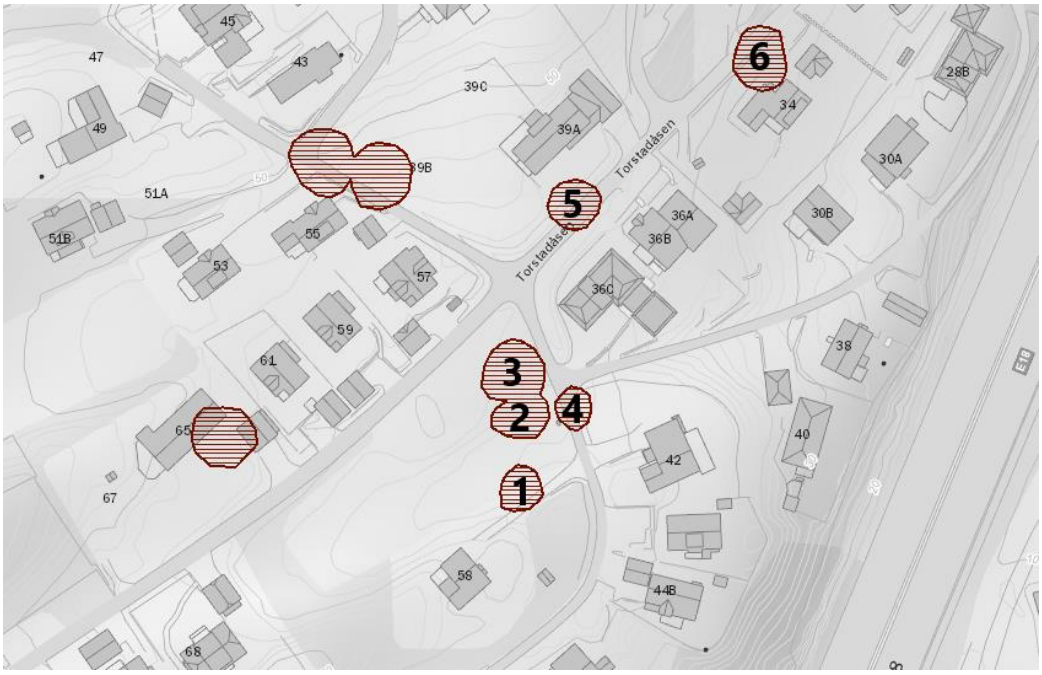
I Viken fylkeskommunes uttalelse til varsel om oppstart, skriver de følgende:
«Området er befart av Viken fylkeskommune den 11.11.21, og uttalelsen gis på grunnlag av befaringen og arkivmateriale. Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner der tiltaket skal gjennomføres. Eiendommen det søkes dispensasjon for, er nedbygd og opparbeidet og potensialet for å gjøre funn av nye automatisk fredete kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig.»

Eneboligen fra 1950-tallet som er tenkt revet, er ikke registrert som kulturminne.

1.3.5 Naturmangfold

På utbyggingsområdet er tre hule eiker markert som utvalgt naturtype «Store gamle trær» i naturdatabasen til Asker kommune (ID 8N00101490 og 8N00101468). Se nr 1-3 på illustrasjonen nedenfor. Ett tre er klassifisert som «lokalt viktig», C-verdi (nr. 1) og to er klassifisert som «viktig», B-verdi (nr. 2-3). Trærne vil bevares i planen. Det er i tillegg andre store trær syd og sydøst på tomten som gir spesielle kvaliteter til planområdet, og som vil søkes bevart slik at særpreg og naturkvaliteter ivaretas i prosjektet.

Langs veien Torstadåsen er det i tillegg tre hule eiker som er markert som lokalt viktige i naturdatabasen til Asker kommune. Se nr 4-6 på illustrasjonen nedenfor. To av disse (nr. 5 og 6) står i området som reguleres til «annen veggrunn – grøntareal», og ett står rett utenfor planområdet (nr. 4). Eik nr. 4 står på eiendommen Torstadåsen 42, eik nr 5 står på Torstadåsen 39a og eik nr 6 står på Torstadåsen 34.Bevaringsverdige eiketrær langs Torstadåsen skal sikres/bevares ved etablering av nye samferdselsanlegg og vekstvilkår skal ikke forringes. Trærne skal ha særskilte sikring i anleggsperioden.



Fra Miljødirektoratets naturbasekart som viser hule eiker i området.

1.3.6 Steds- og landskapsanalyse

Kilde: Landskapsanalyse. Grindaker landskapsarkitekter, februar 2022.

Landskapsform

Overodnet landskapsform på Torstad kan beskrives som et typisk askerlandskap med koller og kupert terreng ned mot Oslofjorden, hvor landskapet deler seg opp i øyer. Like ovenfor planområdet ligger et landskapsvernområde med slakere koller og jordbrukslandskap. E18 ligger som en barriere mellom Torstad og fjorden og markerer et skift fra kupert terreng i nord og slakere terreng i sør mot fjorden. Berggrunnen består i hovedsak av skifer, kalkstein og knollekalk.

Også innenfor planområdet er landskapet preget av variasjon i terreng, med koller langs en høyere terrengform som strekker seg øst-vest, og et slakere parti mot nord.





Vegetasjon

Landskapet er i stor grad bebygd, men enkelte skogområder og jorder mellom bolighus og næringsareal. Mot Torstad går er det et større sammenhengende grøntområde med jorder, randvegetasjon, edelløvskog og frukttrær. Sør for planområdet ligger et gjenværende felt av det som nok har vært et større område med kalkbarskog, Torstadskogen. Skogen ligger på en kalkkolle som skrår mot sørøst. Her er det registrert furu, hasselkratt, bjørk, ask og spisslønn, med blåveis, markjordbær og vikker i feltsjiktet. Skogen er registrert som naturtype av viktig verdi i Naturbase og har flere fellestrekk med vegetasjonen på kollene innenfor planområdet.

Det er registrert flere forekomster av stor gamle trær / hule eiker rundt Torstadåsen. På planområdet er det registret tre gamle eiketrær, i tillegg til en fjerde rett på utsiden av grensen. Treet som står tettest på adkomstveien er registrert som lokalt viktig fordi den har en noe skyggefull plassering. Det vokser berberis og mispel rundt treet. De to eiketrærne lengst nord på tomten har en høyere verdi basert på plassering og eksponering for lys. Rundt trærne er det plen, noen mindre løvtrær og hagebusker.

De gamle eiketrærne skal sikres og integreres i prosjektet. De er viktig for det biologiske mangfoldet, men gir også stor verdi til uteområdene. Utover eiketrærne står de største og mest verdifulle trærne hovedsakelig på kollene og i bratt terreng langs tomtegrensen. Det er hovedsakelig høye, slanke furu og bjørketrær som danner et skogsmiljø på kollene. De er en del av en sammenhengende grøntdrag som starter ved Torstad

ungdomsskole. Det er ønkelig at det ikke bygges for nært kollene og mot grensen i øst for å ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon. Skogvegetasjonen gir mange kvaliteter til tomten og har stor verdi som uteareal for lek og utforsking.

Kulturminner og kulturlandskap

Nord for eiendommen ligger et større natur- og landbruksområde med høy kulturhistorisk verdi, knyttet til stedene Hvalstad, Solstad, Skustad, Berger, Torstad og Åstad. Her er det registret flere kulturmiljø og kulturminner knyttet til gamle gårdstun, veifar, villabebyggelse og kulturlandskap. Det er lagt ut som LNF-området i kommuneplanen. Like ovenfor ungomsskolen er det registret flere synlige arkeologiske minner knyttet til gravfelt og røyser med automatisk fredning.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Bygningen som er tenkt revet har ikke vernestatus.

Forbindelser

I kulturvernområdet rundt Torstad gård er det registrert flere tråkk, turruter og skiløyper.
Planområdet ligger relativt nært fjorden i luftlinje, men stedvis bratt terreng og E18 ligger som en barriere mellom Torstad og fjorden. I tillegg er det få krysningspunkter over E18. Torstad ungdomsskole ligger under 100 meter unna, og det er gangavstand til Nesbru videregående skole fra planområdet. Her ligger også busstopp med forbindelse til Oslo.

Siktlinjer

I dag er det god sikt mot fjorden langs den sørlige delen av tomten. Den nordlige delen ligger lavere og har derfor mindre lange siktlinjer. Med rekkehus integrert i terreng vil man bevare sikten mot fjorden for den sørlige rekken, det vil i tillegg være god sikt fra felles uteareal.



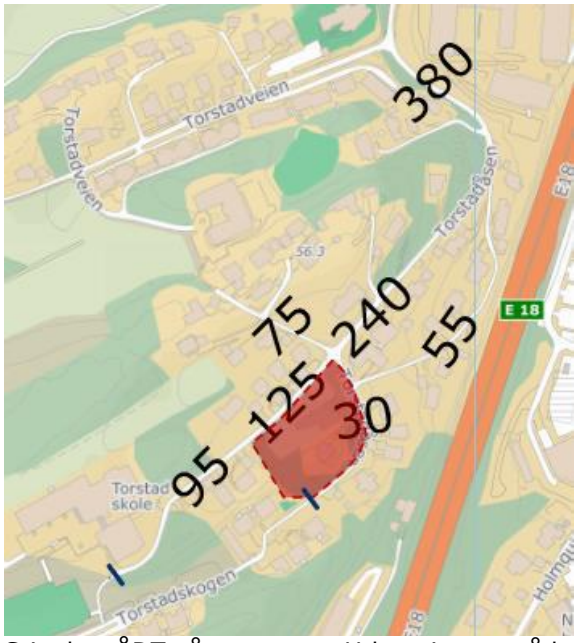

Lange siktlinjer fra kollen sørvest på tomten (t.v) og et gløtt mot fjorden fra veien nedenfor planområdet. Sikten vil være enda bedre fra nye rekkehus.

1.3.7 Trafikkforhold

Kilde: Trafikkanalyse. Rambøll

Trafikkdata

Rambøll har stipulert trafikkmengder i området basert på antall boliger med atkomst i veiene der det antas at hver bolig genererer 5 bilturer/døgn. For biltrafikk i Torstadåsen til/fra ungdomsskolen er det tatt utgangspunkt i tellinger i morgenrush samt en antatt bilturgenerering på 3 bilturer/plass for de 12 parkeringsplassene ved skolen. Rett sør for kryss med Torstadveien er ÅDT stipulert til 380. På veiene rundt planområdet varierer trafikkmengdene mellom 30 – 240. Stipulerte trafikkmengder er illustrert i figur 3.



Stipulert ÅDT på vegnettet. Utbyggingsområdet er markert med rødt, stenging av veier med blå strek. Fra trafikkanalyse. Rambøll.

Vegforhold og trafikkulykker

Boliggatene i området har for det meste fartsgrense 30 km/t, inkl. Torstadåsen, som har fartsdempere. Torstadåsen er i dag ca. 4,5-5 m bred og vil ifølge gamle Asker kommunes vei- og gatenormal kategoriseres som boliggate B2.

Torstadåsen og Torstadskogen er stengt for gjennomkjøring ved bom. I Torstadåsen er bommen plassert ved ungdomsskolen og i Torstadskogen er den plassert mellom Torstadskogen 67 og Torstadåsen 46.

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i området nærmest utbyggingsområdet de siste 10 årene.

Gående og syklende

Det er ensidig fortau/gang- og sykkelvei langs Billingstadsletta. Det er også ensidig fortau med sykkelvei i den østre delen av Halvard Torgersens vei. I Torstadåsen er det ensidig fortau på østsiden mellom Halvard Torgersens vei og Torstadveien. Videre sydvestover i Torstadåsen, forbi planområdet og inn til Torstad ungdomsskole er det ikke eget anlegg for myke trafikanter. I Torstadveien er det ensidig fortau gjennom boligområdet.
Ved tellinger i området ble det observert større grupper av elever på vei til ungdomsskolen som gikk i Torstadåsen i morgenrush. På ettermiddagen gikk

elevene fra skolen før ettermiddagsrushet startet. Derfor er det størst risiko for konflikter mellom gående og biler i veien ved morgenrush. Det er imidlertid lave trafikkmengder i veien og lav fart. I tillegg til at veien er i 30-sone er det plassert ut fartshumper flere steder i veien.

Kollektivtilbud
Nærmeste betjente bussholdeplass til planområdet er Nedre Berger. Det er ca. 800 m gangavstand mellom planområdet og holdeplassen. Iht. Google maps tar det ca. 10 minutter å gå til/fra bussholdeplassen. Nedre Berger holdeplass betjenes av linje 250 Slemmestad/Sætre – Oslo bussterminal, 260E Bødalen-Ullevål stadion og 270 Asker-Sandvika (-Fornebu). I tillegg betjenes den av 250N, nattbuss fra Oslo bussterminal til Sætre. I tillegg betjenes den av 250N, nattbuss fra Oslo bussterminal til Sætre.

Det er ca. 1,8 km gangavstand til Billingstad stasjon og 1,7 km til Hvalstad stasjon. L1 Lillestrøm-Oslo S-Asker-Spikkestad går hvert kvarter mellom kl. 05.43 og 23.43, ellers hver halvtime, i hver retning. På grunn av avstanden til jernbanestasjonen vil svært få gå til/fra stasjonen. Hvis man skal ta toget fra området vil man sannsynligvis sykle, ta buss til Billingstadveien, eller parkere sin bil på innfartsparkeringen ved stasjonen.

1.3.8 Støy
Kilde: Støyrapport, Asplan Viak

Planområdet er støyutsatt fra E18.
Mot syd, sydøst og øst har deler av Torstadåsen 58 støynivåer som overskrider grenseverdi for gul støysone, målt 1,5 meter over bakkeplan. Et område på åsen mot sydøst ligger i rød støysone beregnet 4 meter over terreng.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

1.4.1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan/utomhusplan viser en mulig utbygging innenfor planforslagets rammer.



1.4.2 Arealbruk

Planområdet er på 13,2 daa.
Areal som reguleres til konsentrert småhusbebyggelse er totalt 3095 m2.
Areal som reguleres til samferdselsanlegg (vei, fortau, annet veiareal) er totalt 6490 m2.

1.4.3 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv)

Antall rekkehusenheter: 19
Antall p-plasser: 38
BRA = 2857 m2 inkl. bod og garasje. Parkering på terreng er ikke medtatt.
BYA = 1350 m2. Parkering på terreng er ikke medtatt.
Maks gesims = k+53,5

Illustrasjonsplanen viser 19 rekkehus der 4 eller 3 hus er kjedet sammen på hver sin side av en adkomstvei. Alle rekkehusene har en sokkeletasje med to fulle etasjer over.

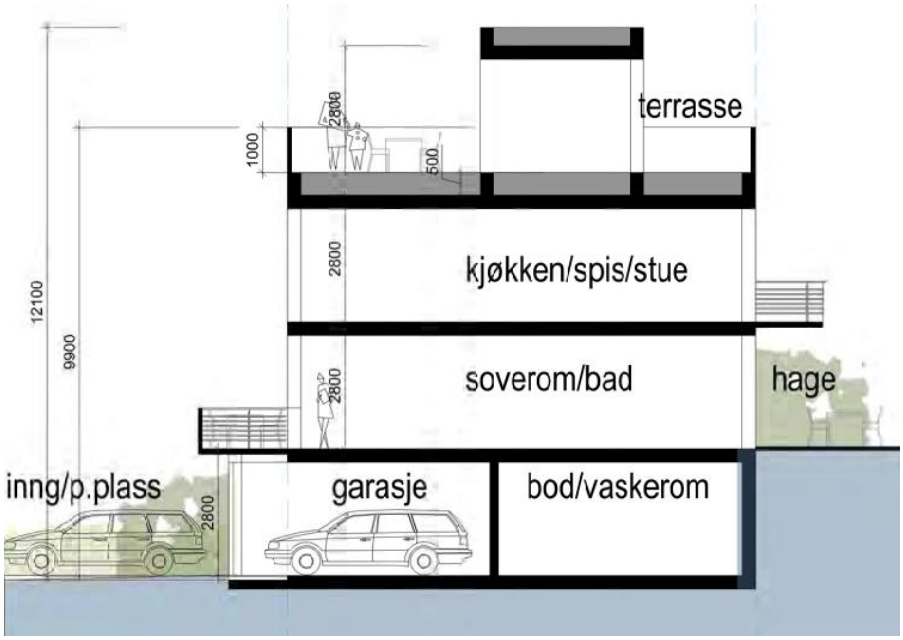
Forslagsstiller ønsker å legge til rette for variasjon innenfor rekkehustypologien, både med hensyn til adkomstmulighet til takterrasse og eventuelle breddeutvidelser for enderekkehusene. 9 av boenhetene har mulighet for adkomst til takterrasse fra trapperom som er trukket opp på tak, resten kan få adgang via trapp på utsiden av fasaden. Det blir dermed en variasjon av uttrykket på husene etter som de har takoppbygg eller ei.



Fasader mot Torstadåsen

De ulike hustypene er også et resultat av tilpasning til variasjoner i terrenget slik at all bebyggelse blir best mulig innpasset. Rekkehusene er plassert slik at de henvender seg både mot en privat hage i 1. etasje og privat uteareal i sokkeletasje mot adkomstveien.





Snitt

Boenhetene som er vist i illustrasjonsprosjektet har boligareal på mellom 124 m2 og 142 m2. Totalt BRA bolig være 2412 m2. Inkludert bod og garasje vil totalt areal være 2857 m2.

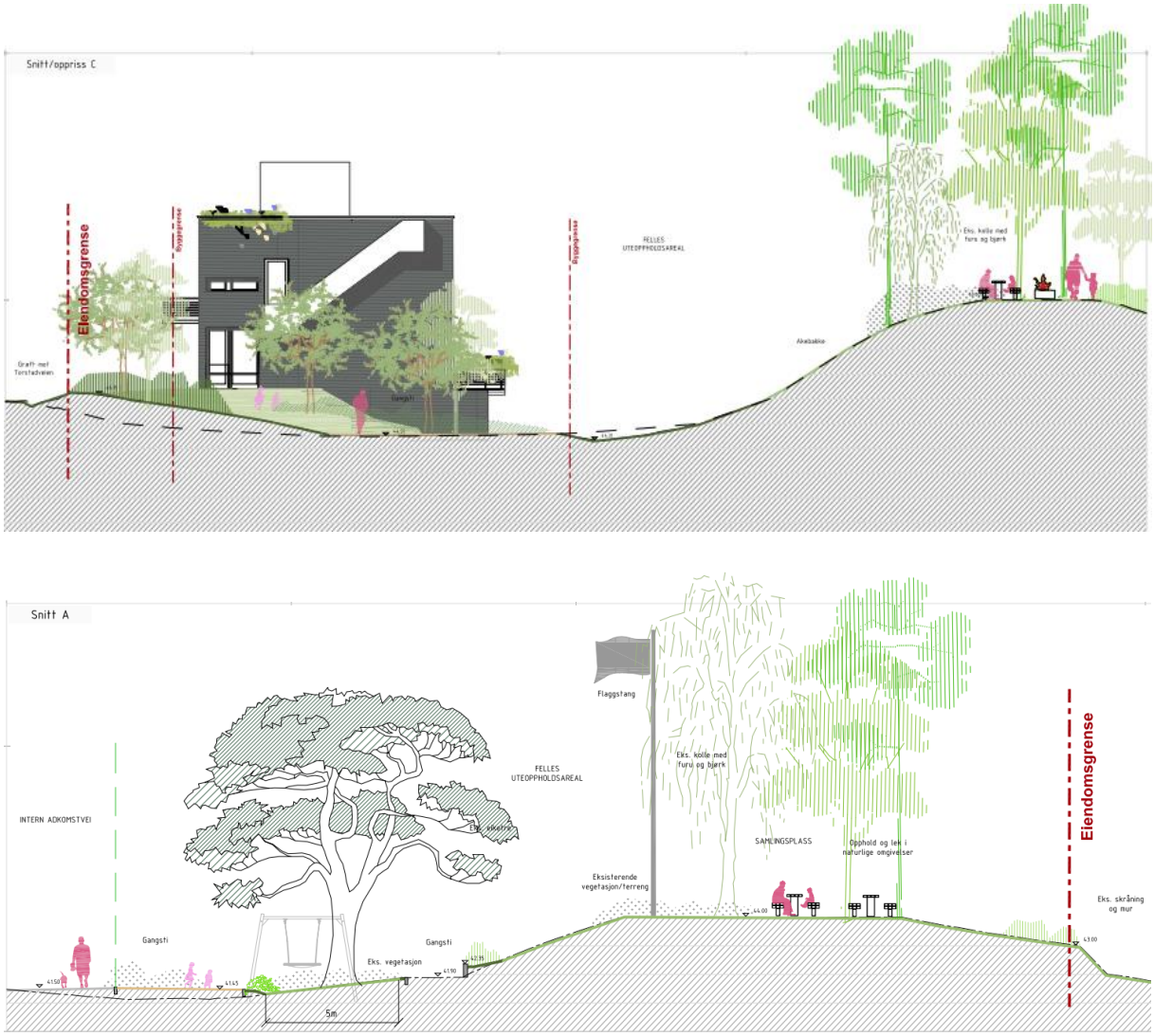
Maks gesimshøyder er satt til topp rekkverk på takterrasse og er k+53,5. I tillegg tillates trapperom oppført inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak (dvs over trapperom) begrenses i størrelse til 20 % av underliggende hovedetasjes bruksareal.



Planeksempel på et rekkehus

I henhold til kommuneplanens norm vil det etableres én garasje og én biloppstillingsplass/gjesteplass på hver rekkehuseiendom. Garasjen vil være integrert i boligen. For den viste fordelingen av rekkehus vil det dermed anlegges 38 p-plasser.

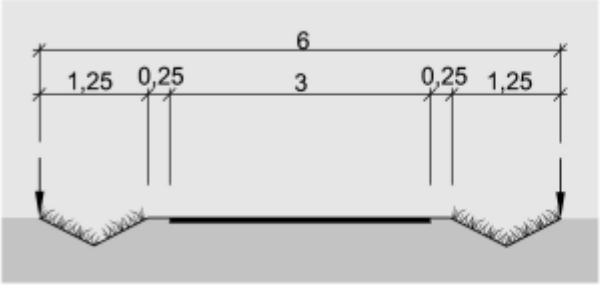
Åpenhet mellom byggene og gode uteområder er vektlagt. Felles uteoppholdsarealer anlegges i ulik utstrekning og utforming, inkludert lekeområder som knytter seg til kollene mot syd og øst. Bebyggelsen er nøye plassert i henhold til terrengets varierende høyder for å oppnå optimalisert solforhold, utsyn og uterom, for å unngå støyproblematikk fra E18, samt med hensyn til nabobebyggelse og naturområder.



Landskapssnitt. Grindaker

1.4.4 Atkomst og trafikkløsning for utbyggingsområdet

Nær dagens adkomst til Torstadåsen 58, etableres det kjøreadkomst til ny intern adkomstvei mellom rekkehusene. Adkomst til alle boenheter skjer fra denne interne veien. Veien er vist med 6 meters bredde på plankartet slik at det muliggjøres å etablere en boligvei av type B1 ihht «Vei- og gatenormal for Asker kommune».



Tverrprofil boligvei B1 fra «Vei- og gatenormal for Asker kommune»

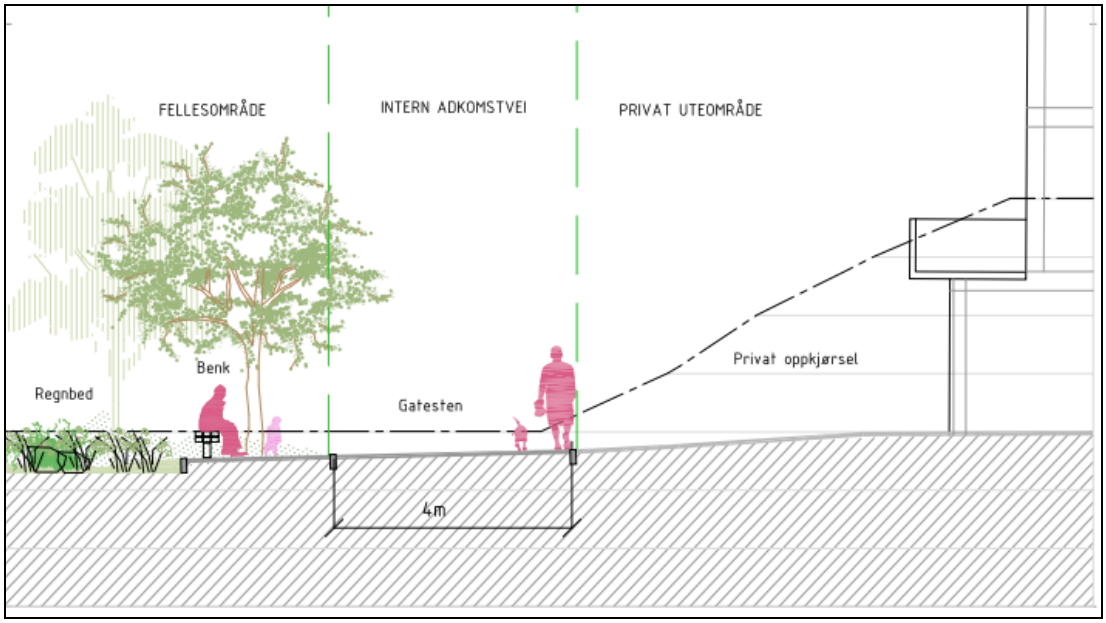
Adkomstveien vil opparbeides med fast dekke slik at brannbil, ambulanse m.m. har tilkomst. Det vil bli tilrettelagt for vendehammer for liten lastebil. Vendehammeren planlegges etablert med armert gress slik at den får et grønt preg. Dersom større kjøretøy skal kjøre inn den 85 meter lange adkomstveien, må det rygges ut. Renovasjonsanlegg vil etableres ved innkjøring til området slik at renovasjonskjøretøy kan rygge inn fra blindveien Torstadåsen, dvs grenen av veien som går langs øst- og sydsiden av planområdet.



Utbyggingsområdet med planlagt adkomstvei og byggegrenser rundt bebyggelsen.

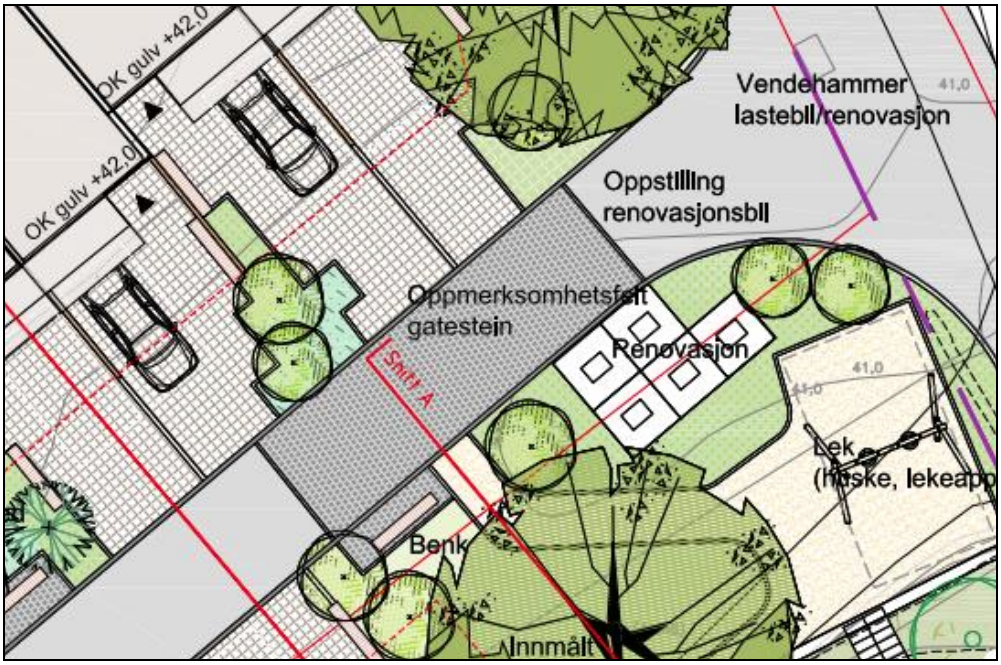
For å øke trafikksikkerheten på adkomstveien, foreslås følgende tiltak:

- Avgrense kjørebanen med kantstein slik at det blir et tydelig skille mellom kjørebane og øvrige arealer. Ved private innkjøringer vil kantsteinen senkes.



Snitt gjennom adkomstvei. Grindaker

- Legge inn et felt med gatestein i starten av adkomstveien.
  Den ruglete overflaten vil gjøre ankommende oppmerksom på at de begir seg inn på et felt hvor farten skal senkes og det skal tas hensyn til myke trafikanter og lekende barn. Feltet egner seg ikke spesielt godt til å sykle på og vil være et signal til barn innenfor området om at de nærmer seg veikrysset og må være forsiktige. Siden feltet er lagt i forbindelse med lekeplassen/felles oppholdsplass, kan gatesteinen også oppleves som en invitasjon inn til dette fellesområdet.



Fra utomhusplan. Grindaker

- Plassere ut benker langs adkomstveien som dermed danner et hinder mellom grøntområder og vei. Utomhusplanen viser benker på tre ulike steder langs adkomstveien.
- Etablere en mindre møteplass i området der det store regnbedet er foreslått plassert. Her kan det settes opp benker som også kan fungere som buffer mot veien. Et dekke av skåret gatestein som også trekkes videre over veien, vil markere møteplassen. Skåret gatestein er egnet da det er fint å sykle på for barn.

  De to feltene med gatestein både aktiviserer og bryter opp adkomstveien på en fin men enkel måte.

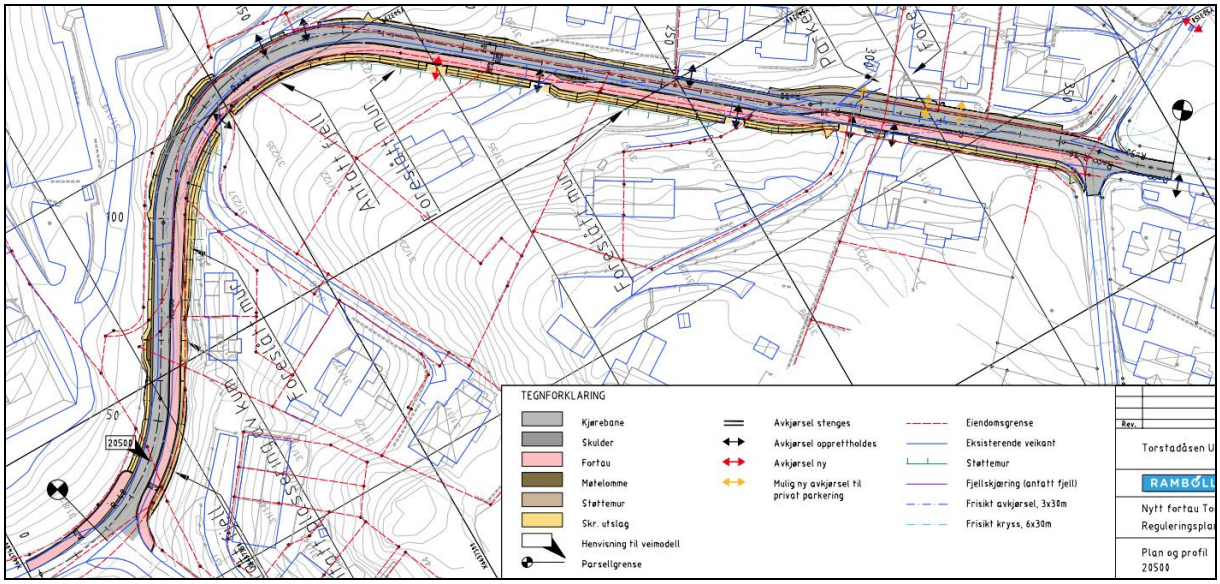


Fra utomhusplan. Grindaker

1.4.5 Nytt fortau og trafikkløsninger i Torstadåsen

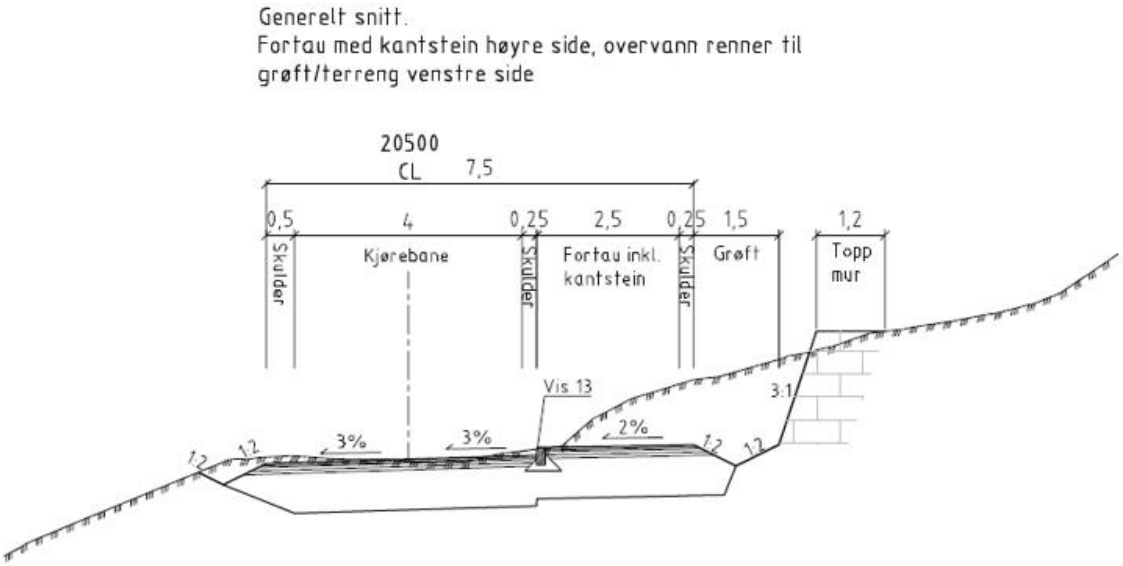
Kilde: Vegsystem. Overordnet beskrivelse. Rambøll.

I henhold til krav fra kommunen reguleres det også fortau i Torstadåsen fra kryss nordøst for utbyggingsområdet og frem til kryss ved Holmen barnehage. Både fortau og tilliggende vei vil opparbeides iht Asker kommunes retningslinjer for veibygging og godkjente tekniske tegninger.



Plan av fortau og vei. Rambøll.

På strekningen skal veien i hovedsak opparbeides iht. veiklasse B2 der man kobler på et fortau. Eneste forskjellen til B2 er at det legges opp til skulderbredde 0,25 m mot kantsteinen ved fortauet i stedet for 0,5 m skulderbredde som er standard på B2 skuldre (B2 uten fortau). 0,25 m skulderbredde mot kantstein er i tråd med veiklasse A. Det er da 4,75 m kjøreareal mellom kantstein og ytre skulder på motsatt side.



Generelt snitt. Rambøll.

Det har vært flere arbeidsmøter med kommunen underveis i planleggingsfasen, og foreslått normalprofil er et resultat av de store utfordringene som finnes i sidebratt terreng med bratte eksisterende avkjørsler på begge sider av eksisterende veg. Tre møtelommer er tatt med, som sammen med avkjørselspunkter gir møtepunkter når personbil møter større kjøretøy.

Asker kommune ønsker å skilte med parkering forbudt langs Torstadåsen. Dersom det skal anlegges parkeringsplasser på private eiendommer langs veien,

har Asker kommune stilt krav om en fysisk rabatt mellom kjørebane og langsgående parkering for å unngå at skilting gjelder for disse p-plassene.

Eksisterende vei har i dag ikke et overvannsanlegg og utvidelsen med nytt fortau foreslås også uten nytt overvannsanlegg (sandfang og slukrister inntil kantstein og overvannsledning). Dette begrunnes med at anleggsgjennomføringen ville blitt tilnærmet umulig ved etablering av nytt overvannsanlegg. Plassbehovet til anleggsmaskiner og tilrettelegging for passeringsmuligheter ville økt betraktelig, og det ville medført uforholdsmessig store arealinngrep i anleggsfasen dersom man skulle anlagt langsgående grøft for overvannsledning i frostfri dybde. Dessuten er terrenget slik at man kan forvente at eksisterende vei delvis ligger på berg slik at store deler av eventuell dyp grøft går i berg og ville medført sprengningsarbeid og eller pigging i berg.

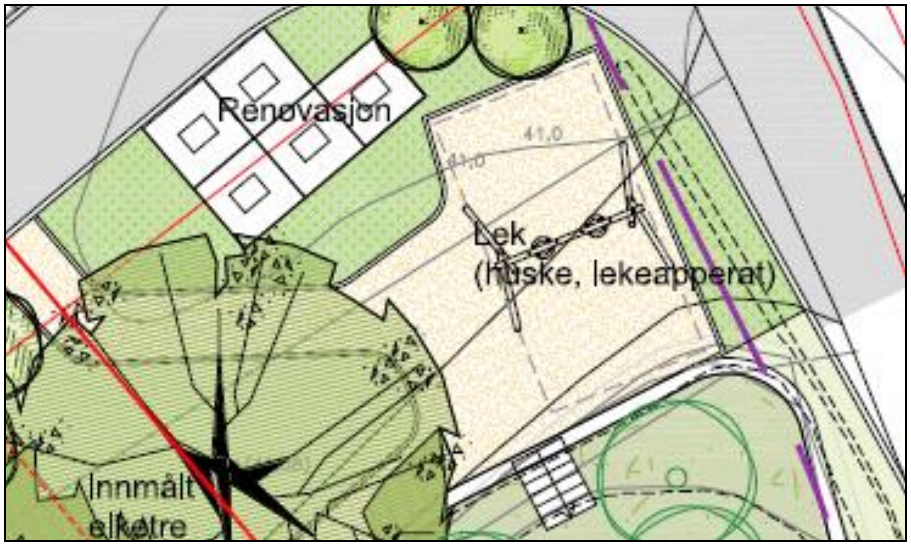
Torstadåsen øst for utviklingstomten er i dag privat vei regulert til B2-standard, men opparbeidet i veiklasse B1. Ihht krav fra Asker kommune vil veistandarden opparbeides til veiklasse B2 frem til adkomst til nytt byggefelt.

Veianlegg i Torstadåsen vil bli kommunal vei der Asker kommune har vedlikeholds- og snømåkingsansvar.

1.4.6 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

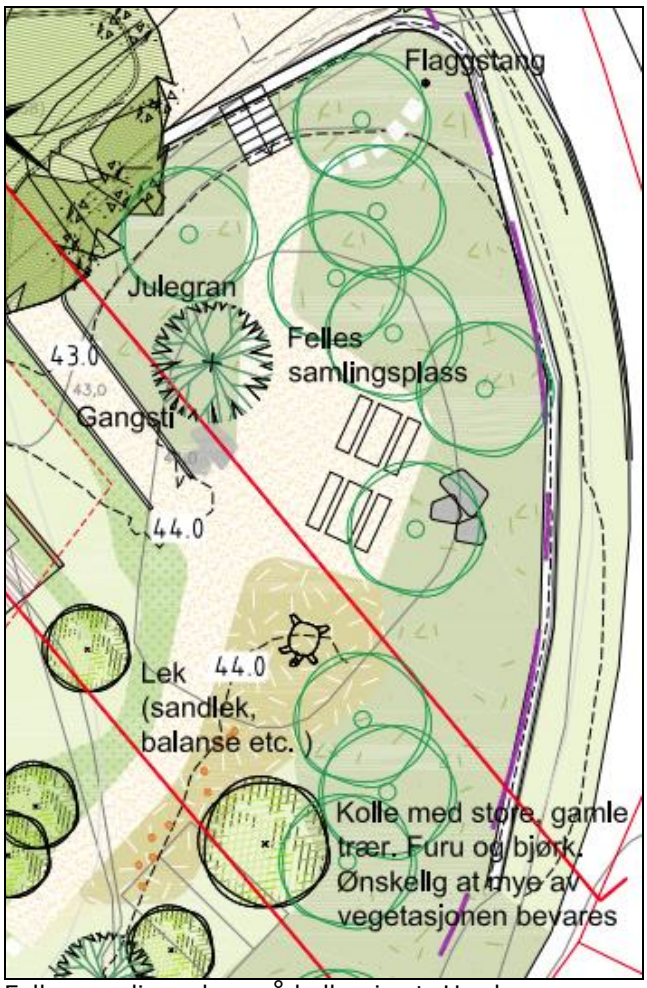
Det grønne preget i området skal opprettholdes med bevaring av mange større trær. Preget vil også berikes gjennom nyplanting. Det skal være fokus på å bidra til biologisk mangfold ved valg av grøntstruktur og planter. Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet.

Planforslaget legger til rette for varierte uterom og stier, med kun mindre tilpassinger i terrenget. Uterommene vil gi mulighet for lek og rekreasjon av forskjellig karakter. Det legges opp til mulighet for flere leke-/ og oppholdsplasser av ulik størrelse og karakter. Blant annet til sandlek, balanseleker og sittegrupper. På et lavere nivå mot bebyggelsen i øst vil det etableres et universelt tilpasset lekeareal. Syd på planområdet ligger det an til å ha en akebakke om vinteren.

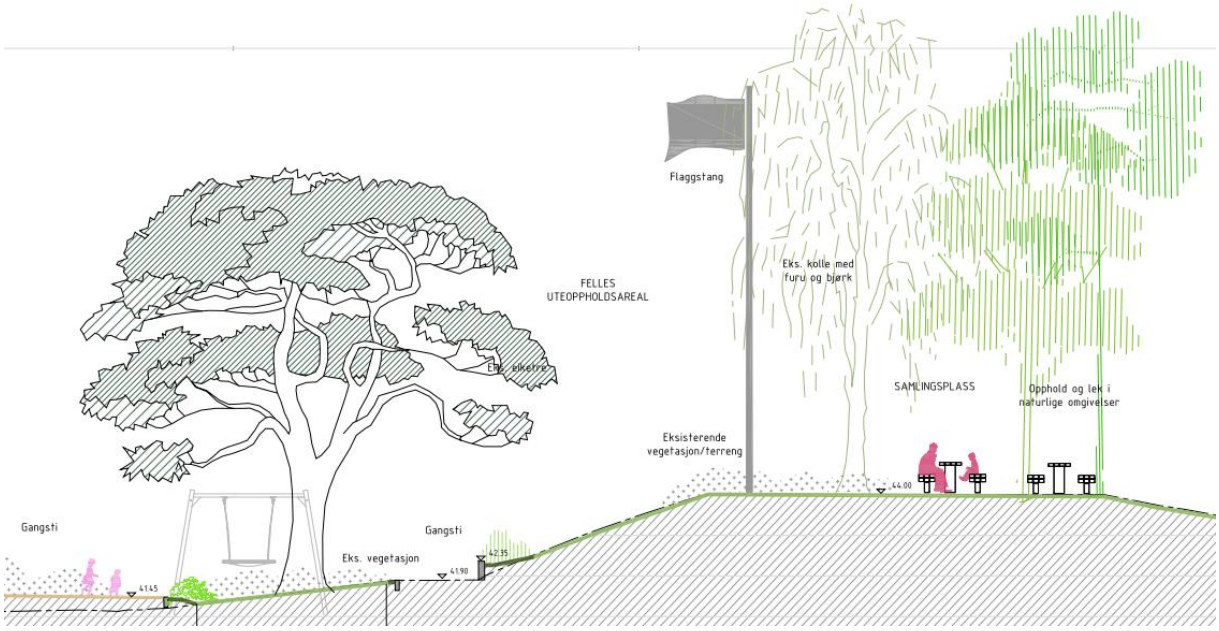


Universelt utformet og stille lekeplass mot øst. Grindaker

Fellesarealet på kollen i øst vil egne seg for ulike felles arrangementer som julegrantenning og fellesarrangement på 17. mai. Dette er tenkt som et gruset område med bord og benker, og det ligger i tilknytning til lekeplass og til naturlek-området.



Felles samlingsplass på kollen i øst. Her kan arrangeres treff med flaggheising og julegrantenning. Uteopphold/lek på kollen mot sydøst. Mulighet for støyskjerming. Grindaker

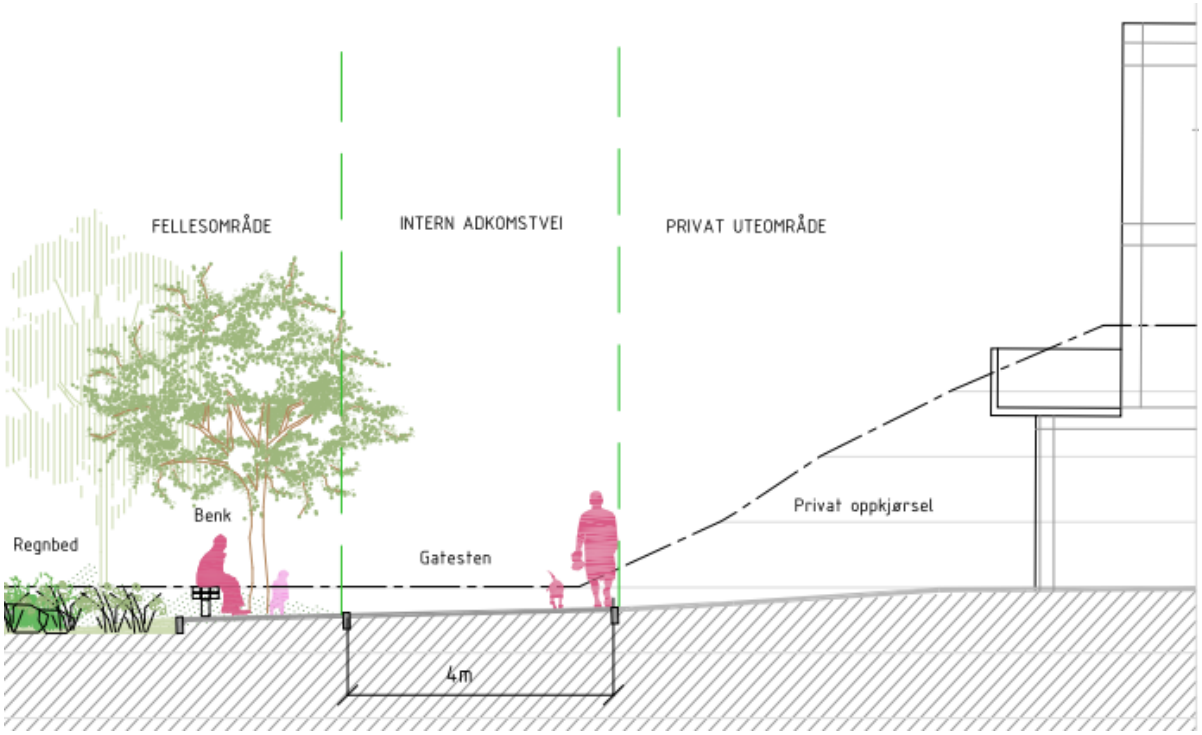


Oppriss av lekeplass og felles samlingsplass mot øst. Grindaker

Det er ellers planlagt flere benker og møteplasser langs adkomstveien siden det antas at denne veien vil bli brukt som lekeareal av barn. Benkene vil både kunne fungere som møteplasser og som buffere mellom grøntområder og vei.



Møteplass med benker langs adkomstveien. Grindaker

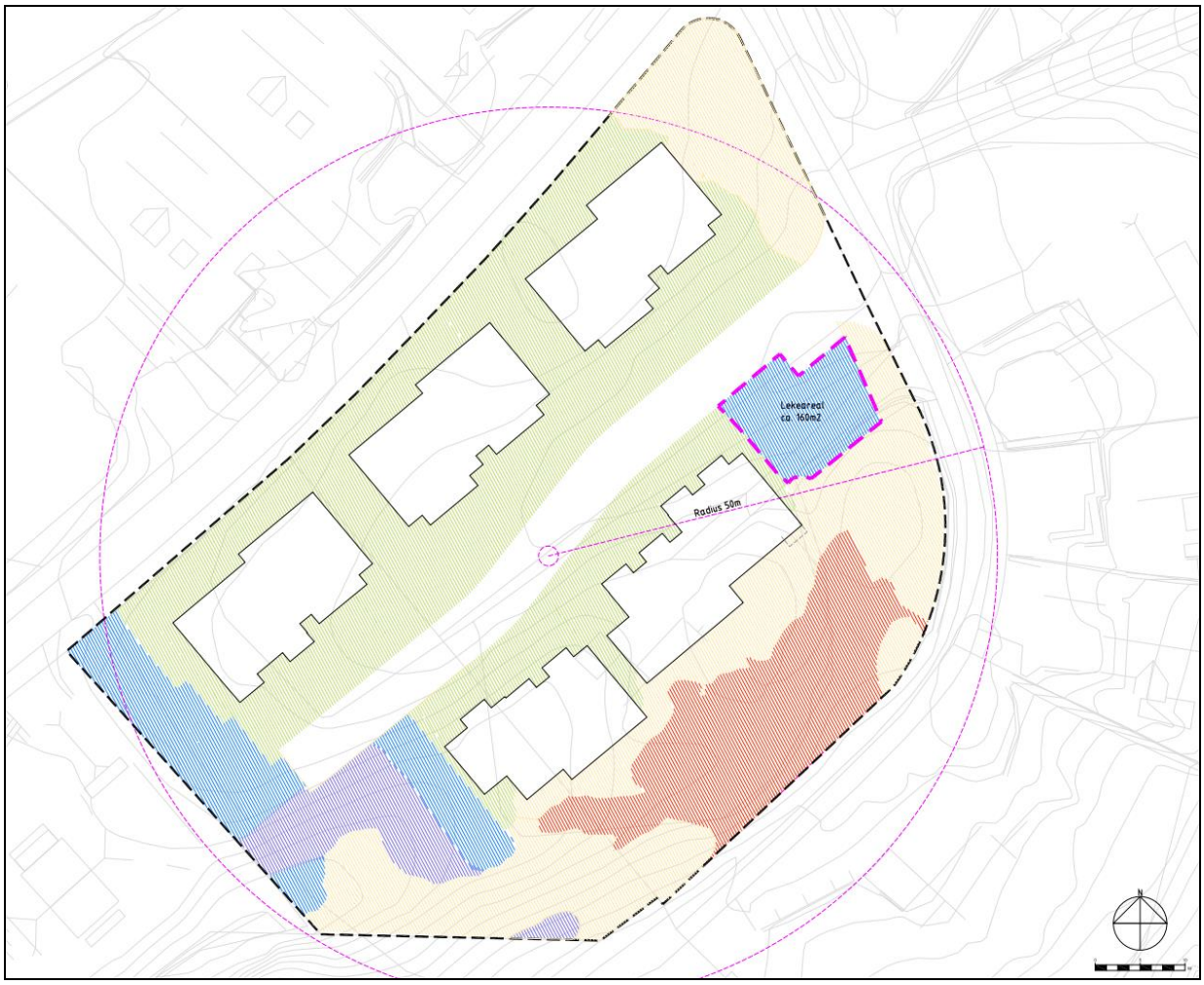


Oppriss av felles adkomstvei og møteplass. Grindaker

Det største uteområdet er på åsen syd/sydøst på området. Her er det i dag flere gamle furuer og bjørketrær som vil bevares, og flott utsikt mot sjøen. Dessverre er kollen støyutsatt, og den kan dermed ikke medregnes i uteoppholdsregnskapet. Reguleringsforslaget muliggjør å sette opp støyskjerm i dette området, noe som vil vurderes i videre prosess.



Utomhusplan. Grindaker



	Tomteareal	5 722m2
	Privat areal	1 571m2
	Fellesareal	508m2
	Areal brattere enn 1:3 Regnes ikke med	203m2
	Støyutsatt område, over 60 dB Lden	515m2
	Støyutsatt område, over 55 dB Lden	1 180m2
	Lekearealer	160m2

MFUA-regnskap med tegnforklaring. Grindaker.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til minimum 55 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Dette er i henhold til høringsutkastet til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Maks 160 m2 skal opparbeides til felles lekeplass. Lekeplassen er beliggende ved innkjøringen til området, og ligger nærmere enn 50 meter fra boligenes innganger.

Alt uteoppholdsareal medregnet i MUA-regnskapet vil ha støynivå under Lden 55 dB, samt ha mindre stigning enn 1:3. Det vil være et uteområde på åsen mot sydvest som enkelte tider vil ligge i gul støysone dersom det ikke skjermes. Dette området er ikke medtatt i MUA-regnskapet. Det samme gjelder et brattere område i syd som egner seg godt for aking på vinterstid.

Alle boenhetene har privat uteoppholdsareal i form av balkong og hage mot sydøst eller nordvest. I tillegg vil det tilrettelegges for takterrasser med gode sol- og utsiktsforhold. Alle boenhetene får minimum 3 timer sol totalt på private uteoppholdsarealer.

Kommuneplanens bestemmelse pkt 16.2 om andel grønt er oppfylt da det på planområdet vil være ca 70 % grøntareal. Kravet er minimum 30 %.

1.4.7 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)

For å kunne bevare mest mulig verdifull vegetasjon og landskap mot syd, sydvest og nord i Torstadåsen 58, er byggegrensen trukket lenger inn på tomten enn den er i gjeldende regulering.



Tynne røde, stiplede linjer viser hvor byggegrense er plassert for å hensynta vegetasjon og landskap

Tre hule eiker på utbyggingsområdet samt to langs veien Torstadåsen er markert som utvalgt naturtype «Store gamle trær» i naturdatabasen til Asker kommune. Disse reguleres til bevaring. Det sikres også i bestemmelsene at de skal beskyttes i anleggsfasen.

Bevaringsverdige eiker langs veien, ved Torstadåsen nr 34, 39 og 42, skal hensyntas ved etablering av nye samferdselsanlegg, og vekstvilkår skal ikke forringes.

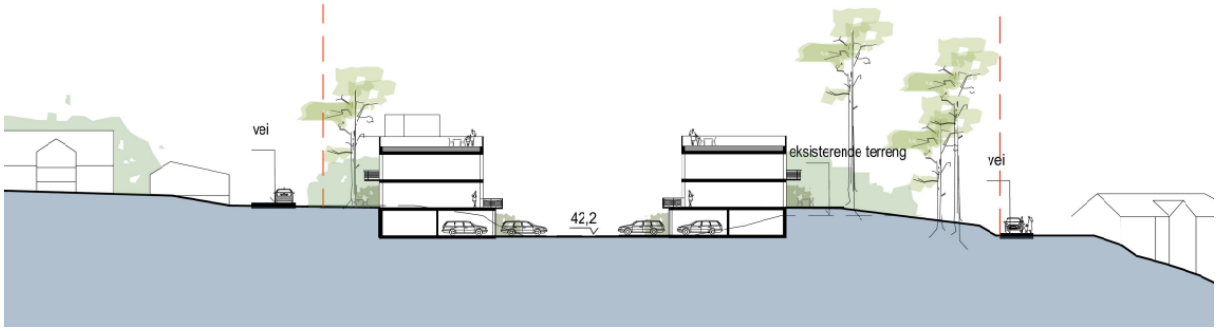
1.4.8 Estetikk og terrengtilpasning

Rekkehusene er plassert med utgangspunkt i å optimalisere uteområder og å bevare mest mulig av dagens karakteristiske vegetasjon og terreng. I tillegg har optimalisering av sol- og lysforhold samt støyforhold vært avgjørende.

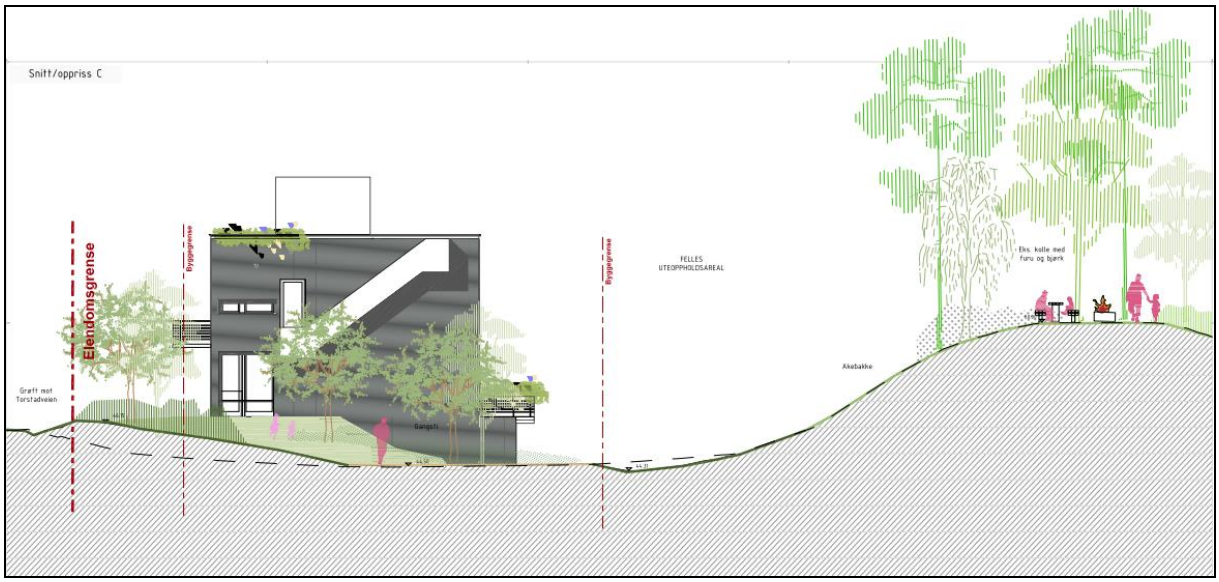
Ved å legge adkomstveien langs lavbrekket på tomten, samt å utnytte dagens skålformede terreng til en sokkelløsning for boligene, er planen tilpasset terrenget på en god måte.

Der det ikke skal bebygges vil det bestrebes å beholde terrenget mest mulig intakt. Lekeplasser og gangveier/stier vil tilpasses terrenget.

Hele anlegget skal utføres med høy kvalitet og et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Hovedmaterialet i fasadene skal være tre, tegl eller pusset overflate.

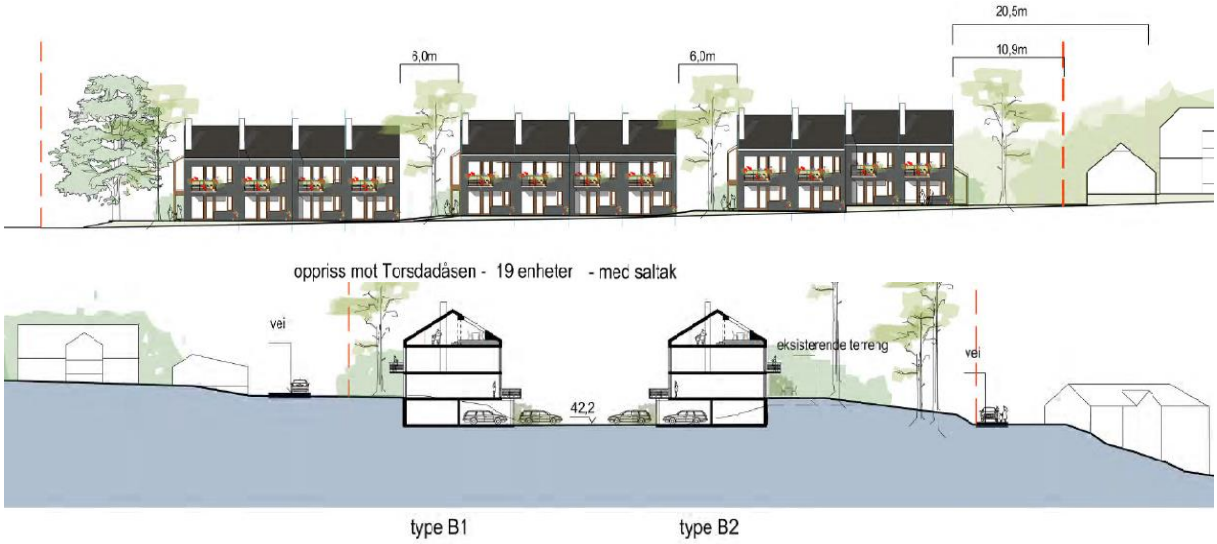


Snitt



Snitt med fasadeoppriss. Grindaker

Etter kommunens forespørsel ble det utarbeidet et illustrasjonsprosjekt med saltak i stedet for flate tak. Det vil si at det som erstatning for takterrasse og trappeoppbygg ble vist et loft med åpning i skråtaket for en terrasse. Konklusjonen var at rekkehus med saltak som vist på illustrasjonen vil virke høyere og gi mindre variasjon og åpenhet i bebyggelsen. Det planlegges derfor bebyggelse med flate tak.





Eksempel på rekkehus med saltak istedenfor flate tak

1.4.9 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Det er ikke krav til universell utforming av uteområder. Én lekeplass vil likevel utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Denne skal ha fast dekke, adkomst for rullestol og lekeapparater som kan brukes av bevegelseshemmede. Den skal også ha benk med ryggstø og armlener.

Uteoppholdsarealene skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

Avfallsløsningen vil være universelt utformet.

1.4.10 Teknisk infrastruktur

- **Renovasjon**
  Renovasjonsanlegget skal etableres i tråd med Asker kommunes «Veileder for utendørs avfallsløsninger». Renovasjonsløsning skal avklares med Asker kommune, Miljø og samferdsel, avd. for avfall og gjenvinning. Bekreftelse på avklaring skal foreligge før eller ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 7.1.
  Det er avsatt plass til dette ved innkjøringen til eiendommen.

- **Trafo**
  Det er sannsynlig at prosjektet vil utløse behov for at ny trafo må anlegges på planområdet dersom eksisterende nærliggende trafo ikke har kapasitet. Dette vil måtte utredes nærmere i senere faser av prosjektet. Det er sjekket at det er plass til en trafo inklusiv anbefalt avstandskrav og nødvendig oppstillingsplass på planområdet.

- **Overvann**
  Kilde: Overvannsnotat. Sweco

  Flomvannet som treffer nordre del av tomten anbefales ført i Ø 300-rør under adkomstveien til grøft langs veien øst for tomten og videre mot E18.

  Grunnforholdene er antatt lite egnet for infiltrasjon med bakgrunn i NGUs løsmassekart. Overvann må derfor håndteres med en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyningsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens, det søkes dermed om videreført vannmengde lik dagens avrenning på 13 l/s.

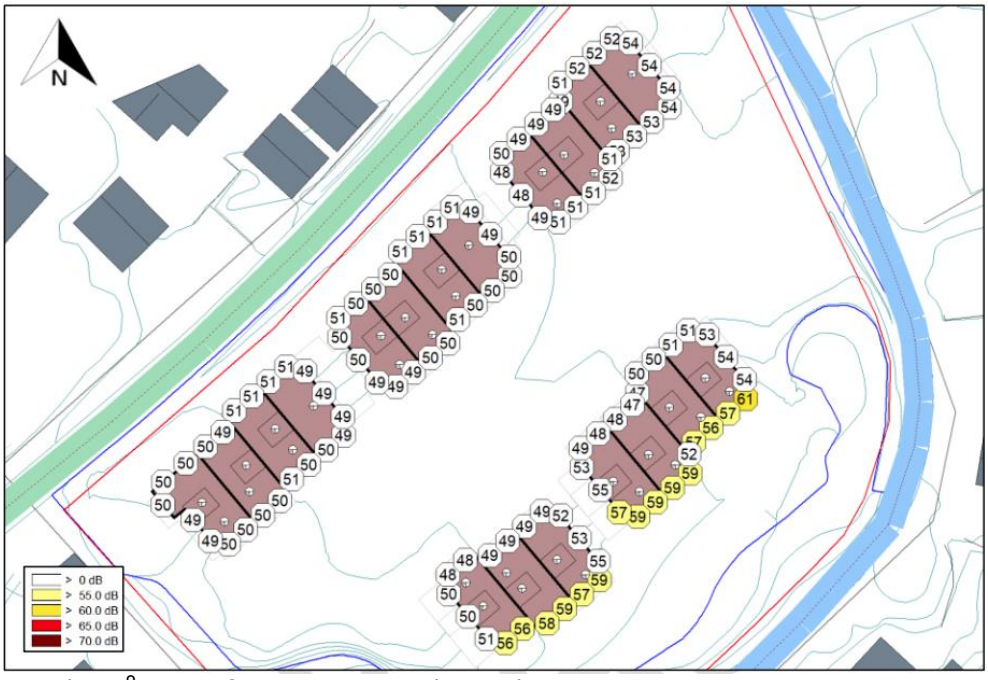
- **Vann og avløp**
  Kilde: VA-notat. Sweco

  Ny vannkum V1 søkes overtatt av kommunen og øvrig ledningsanlegg vil være privat. Krav til slokkevann på 20 l/s er dimensjonerende for feltet. Avstandskrav for slokkevann er løst med brannvannsuttak i foreslåtte kummer V1 og V2 i tillegg til eksisterende brannkum. Forsyningsledning legges fra ny kum V1 fram til fordelingskum V2.
  Spillvanns- og overvannsledninger legges med selvfall på minimum 10 promille.

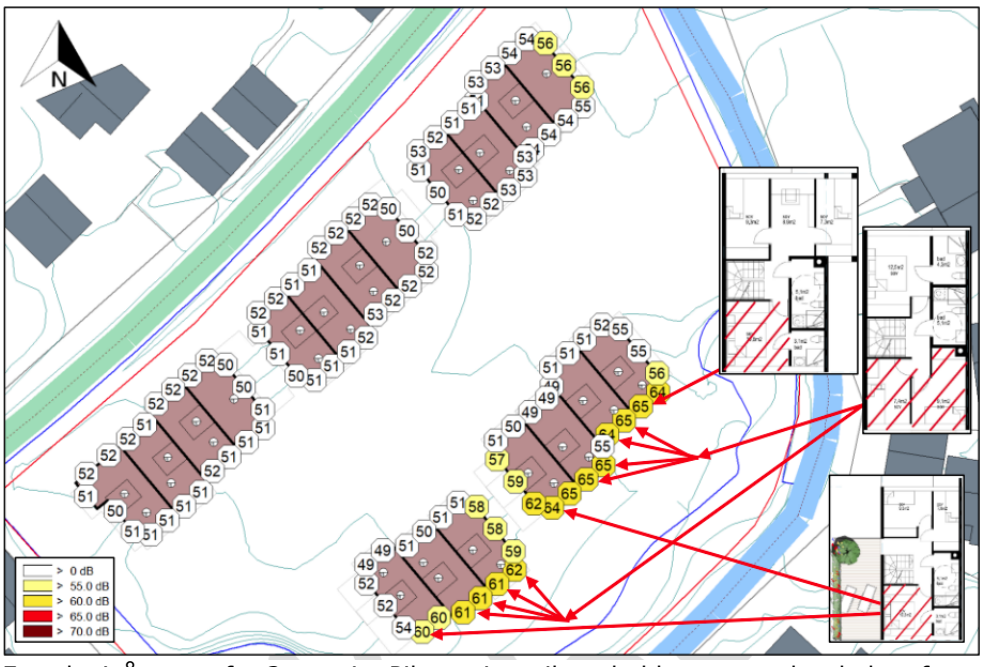
1.4.11 Miljø

- **Støy**
  Kilde: Støyrapport, Asplan Viak

  Deler av planområdet ligger i rød støysone fra E18. Bebyggelsen er imidlertid plassert slik at ingen boliger ligger innenfor rød støysone. Rekkehusene mot syd samt ett rekkehus mot nord vil ha fasader mot gul støysone. Dette løses ved at det settes opp tett balkongrekkverk / innglassing utenfor åpningsvinduer / dører. I tillegg er alle boenheter gjennomgående og har én stille side.

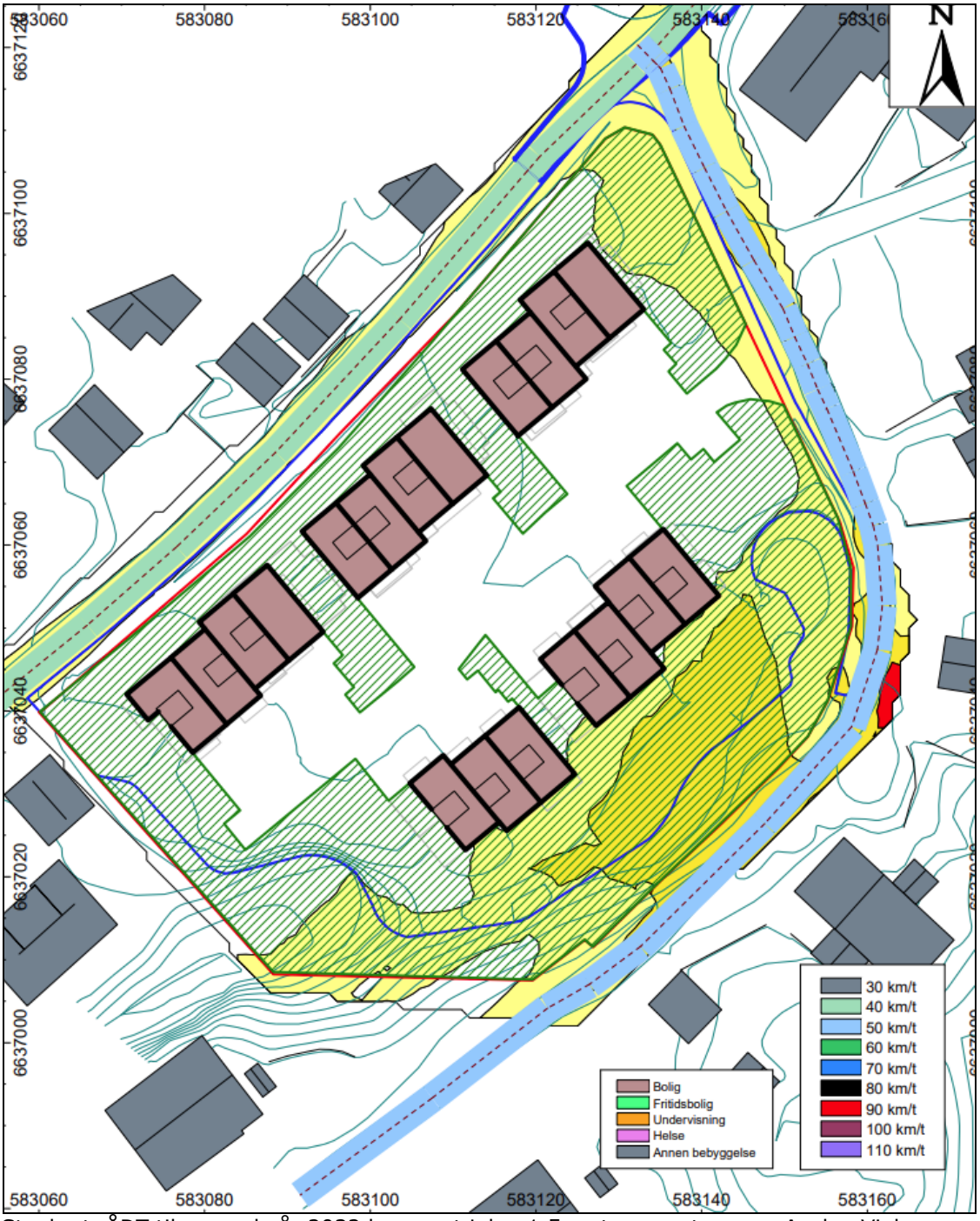


Fasadenivåer utenfor 1. etasje. Asplan Viak.



Fasadenivåer utenfor 2. etasje. Pilene viser til oppholdsrom som har behov for skjermingstiltak. Asplan Viak.

Støykart for fremtidig situasjon (2032) viser at deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan mot sydøst har støynivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Det er likevel tilstrekkelig uteoppholdsareal i stille soner til å tilfredsstille kommunens krav.
Det er i reguleringsbestemmelsene medtatt mulighet for å sette opp en støyskjerm utenfor byggegrense dersom dette blir aktuelt i fremtiden.



Støykart. ÅDT tilsvarende år 2032 beregnet Lden 1,5 meter over terreng. Asplan Viak

- **Massehåndtering**
  Kilde: Masseberegning. Grindaker

  Det er beregnet et masseoverskudd på 3491 m3 for utbyggingsområdet. Da det ikke er kartlagt at det har pågått noe som forurenser grunnen her, vil det antas å være rene, naturlige masser for gjenbruk eller deponering.

1.4.12 Rekkefølgekrav

Det er medtatt følgende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene:

- **Før rammetillatelse**
  a. Det skal foreligge en bekreftelse på at skolekapasiteten er tilfredsstillende fra Asker kommune, avd. for oppvekst, kvalitet og forvaltning.
  b. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av grunnforholdene.
  c. Plan for gjenbruk av matjord skal utarbeides.
  d. Detaljert støyrapport med støydempende tiltak skal utarbeides.
  e. Plan for overvannshåndtering skal utarbeides, inkl. beregning av blågrønn faktor. Løsning for håndtering av overvann skal avklares med Asker kommune, avd. for vann- og vannmiljø (VOV)
  f. Utomhusplanen skal senest sendes inn sammen med rammesøknad og godkjennes av Asker kommune, avd. for byggesak.
  g. Detaljplan for samferdselsanlegg, inkl. avkjøring(-er) må sendes inn sammen med rammetillatelse. En uttalelse fra arborist skal inngå i plangrunnlaget. Arborist skal også kontaktes i anleggsfasen slik at bevaringsverdige trær gis tilstrekkelig vern jfr. Fellesbestemmelser 4.2.1 b.
  h. Det skal foreligge bekreftelse fra Asker kommune, Miljø og samferdsel, avd. for avfall og gjenvinning at renovasjonsløsning er tilfredsstillende.

- **Før igangsettingstillatelse**
  a. Miljøoppfølgingsplan skal sendes inn til avd. for byggesak.
  b. Sikringstiltak for trær markert i plankartet, utomhusplanen og plan for samferdselsanlegg skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse til terreng- og anleggsarbeider, inkl. sprengning. Sikringstiltakene skal dokumenteres med bilder.
  c. Fremmede arter skal håndteres iht. rapport om vurdering av naturmangfoldloven § 8-12, kap. 4.

- **Før brukstillatelse**
  a. Samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet. Torstadåsen fra T-krysset i Torstadåsen 58 til krysset ved Holmen barnehage skal overføres til Asker kommune vederlagsfritt.
  b. Støyskjerming skal være etablert iht. godkjent plan.
  c. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
  d. Tilrettelegging for brannvesen skal være tilfredsstillende i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper.

2 Analyser og utredninger

- **Veisystem, overordnet beskrivelse - Rambøll**
  Planforslaget legger opp til å utbedre Torstadåsen iht. en tilpasset variant av veiklasse B2 og anlegge ensidig fortau og 3 møtelommer i deler av Torstadåsen. Kjørebanen vil bli 4 meter bred og muliggjøre at to mindre biler passerer hverandre. Ved møtelommene kan større biler passere hvarandre. Fortausbredden vil bli 2,5 meter. Tiltaket vil forbedre forholdene for både gående og kjørende, og forbedre trafikksikkerheten i veien generelt.

  Notatet omhandler også kommunalt erverv/eierskap og anleggsgjennomføring.

- **Trafikkanalyse - Rambøll**
  Tiltaket vurderes å føre til en trafikkvekst på ca. 95 bilturer. Dette er et høyt estimat, men forventes likevel ikke å føre til noen nevneverdige trafikale utfordringer. ÅDT i Torstadåsen etter tiltak forventes ikke å overstige 500 vest for kryss med Torstadveien.

  Ny atkomst er plassert tett på der dagens atkomst til eneboligen ligger. Renovasjon skjer tett på atkomsten, slik at renovasjonskjøretøyer ikke trenger å kjøre lenger inn i området enn nødvendig. Det legges opp til at renovasjonskjøretøyet rygger inntil avfallsbeholderne fra Torstadåsen. Dermed vil dette før til noe rygging med lastebil rett ved atkomsten. Dette vil imidlertid være i svært begrenset omfang.

- **Støyrapport**
  Det er utført støyberegninger og vurderinger iht. retningslinje T-1442/2016, NS 8175:2012 og bestemmelser fra Asker kommuneplans arealdel.
  Rapporten foreslår avbøtende tiltak som vil sikre at alle støyfølsomme rom får minst ett åpningsbart vindu mot stille side. Samtlige boligbygninger ligger utenfor rød støysone.
  Det anbefales å kontrollere innendørs lydnivå for boligbebyggelse med fasadenovåer Lden>60 dB når det foreligger detaljerte, endelige snitt- og plantegninger.
  Eksisterende støyfølsom bebyggelse vil ikke ha krav på støytiltak som følge av planen.

- **Skredfarevurdering - RIGeo**
  Det aktuelle planområdet ligger under den marine grensen i området. Basert på NGUs løsmassekart og observasjoner ved befaring er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred på tomta eller som brer seg inn på tomta. Det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten.
  Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

- **Overvannsnotat - Sweco**
  Flomvannet som treffer nordre del av tomten anbefales ført i Ø 300-rør under adkomstveien til grøft langs veien øst for tomten og videre mot E18.

Grunnforholdene er antatt lite egnet for infiltrasjon med bakgrunn i NGUs løsmassekart. Overvann må derfor håndteres med en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyningsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens, det søkes dermed om videreført vannmengde lik dagens avrenning på 13 l/s. Totalt nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet til 133,6 m3 med bakgrunn i situasjonsplan mottatt 13.03.23 og videreført vannmengde lik dagens situasjon. Endelig størrelse på LOD-tiltak og fordrøyningsmagasin bestemmes i detaljeringsfasen.

- **VA-notat - Sweco**
  Ny vannkum V1 søkes overtatt av kommunen og øvrig ledningsanlegg vil være privat. Krav til slokkevann på 20 l/s er dimensjonerende for feltet. Avstandskrav for slokkevann er løst med brannvannsuttak i foreslåtte kummer V2 og V5 i tillegg til eksisterende brannkum. Forsyningsledning legges som Ø 150 SJG fra ny kum V5 fram til fordelingskum V2. Spillvanns- og overvannsledninger legges med selvfall på minimum 10 promille og dimensjon Ø160 PVC.

- **Masseberegning – Grindaker**
  Volum beregnet mellom eks. terreng og foreløpig OK nytt terreng + gravegrop under bygg. Gravegropen er satt til 0,5m under OK gulvhøyde 1. etasje.
  Skjæring: 4121 m3
  Fylling: 630 m3
  Masseoverskudd: 3491 m3

- **Landskapsanalyse - Grindaker**
  Overordnet landskapsform på Torstad kan beskrives som et typisk askerlandskap med koller og kupert terreng ned mot Oslofjorden, hvor landskapet deler seg opp i øyer. Også innenfor planområdet er landskapet preget av variasjon i terreng, med koller langs en høyere terrengform som strekker seg øst-vest, og et slakere parti mot nord.

  På planområdet er det registret tre gamle eiketrær. For øvrig står de største og mest verdifulle trærne hovedsakelig på kollene og i bratt terreng langs tomtegrensen. Det er hovedsakelig høye, slanke furu og bjørketrær som danner et skogsmiljø på kollene. De er en del av en sammenhengende grøntdrag som starter ved Torstad ungdomsskole.

- **Vurdering av biologisk mangfold - Miljøfaglig Utredning**
  På eiendommen står det 3 større sommereik som er vurdert som en naturtype av høy kvalitet i henhold til Miljødirektoratets kartleggingsinstruks.

  Deler av engarealet i nord er vurdert som en kalkrik seminaturlig eng med slåttemarkspreg. Dette er en rødlistet naturtype. Av arter ble det registrert fagerknoppurt, engknoppurt, dunkjempe, ryllik, knollerteknapp, prikkperikum mv. Området har trolig vært skjøttet som plen over lengre tid, men fremstår med mer ekstensiv skjøtsel idag.

  Naturtomta i sør har mindre arealer med kalk- og lågurtfuruskog. Arealet er under minstearealet for kartlegging (1000 m2) og er derfor ikke

avgrenset eller verdisatt.

- **Brannteknisk notat – Rambøll**
  Rømning fra rekkehusene er løst ved rømning direkte til terreng, ved interntrapp + vindu og ved interntrapp + utvendig stige med ryggbøyle. Et alternativ til stige kan være å installere automatisk slokkeanlegg.
  Basert på bygningens høyde (> 9m) er det krav om at det etableres oppstillingsplass med stigebil slik at alle etasjer og brannseksjoner nås. Det må være kjørbar atkomst til hovedangrepsvei for innsatsbil. Brannkummer etableres slik at alle deler av fasaden kan nås.

3 Konsekvenser

- **Overordnede planer og innspill fra kommunen**
  Planforslaget vil medføre utbygging av opp til 19 rekkehus av høy kvalitet i et etablert boligområde i Torstadåsen. Fortetting med miljøvennlig bebyggelse i et velfungerende boligområde i Asker, med god sosial og teknisk infrastruktur og med kun 1,7 km til togstasjon, vil medvirke til samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse og økt bærekraft. Dette bidrar til måloppfyllelse for Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og for Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

  Planlagt boligområde vil etableres med varierte og trygge uteoppholdsarealer og lekeplasser i et grønt miljø, og vil være godt egnet for barnefamilier. Etablering av fortau i Torstadåsen vil sikre myke trafikanter omkring boligområdet og i nærmiljøet. Spesielt vil dette være positivt for ungdom til/fra Torstad ungdomsskole. Gir måloppfyllelse for RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

  Planforslaget er tilpasset bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, som utbyggingsområdets beliggenhet, krav til parkering, uteoppholdsareal, lek/nærmiljøanlegg og støy.

  Forslaget hensyntar kryssende hensynssone i KDP E18 Slependen – Drengsrud ved at det ikke planlegges kjeller eller jord- eller bergvarmeanlegg for prosjektet.

  Kommunens planavdeling mener at rekkehus er en egnet boligtype i dette området, blant annet fordi det er behov for dette i Asker kommune.

- **Miljømessige konsekvenser og sosial infrastruktur**
  Tilrettelegging for nye rekkehus vil tilføre området et bredere og mer variert botilbud. Prosjektet vil kunne føre til en bedre demografisk spredning i området, og dermed også berike det sosiale livet i nærmiljøet. Det er lagt vekt på at boligene skal være attraktive for barnefamilier, med gode uteområder og møteplasser.
  Bygging av 19 nye boliger kan bidra til økt etterspørsel etter barnehage- og elevplasser.

- **Konsekvenser for barn og unge**
  Det er sannsynlig at planen vil medføre en innflytning av flere barn til området. Prosjektet vil tilrettelegge for et hyggelig og trygt bomiljø med

gode, sammenhengende grøntområder. Det vil avsettes 160 m² til opparbeiding av felles nærmiljøanlegg/ lekeplass skjermet fra støy og trafikkfare. I tillegg vil det anlegges en akebakke i grøntområdet i sydvest.

Uteområdene er lett tilgjengelig fra alle boenhetene og også fra nabolaget, med gangvei som leder inn på tomten i nordvest, med mulighet for gjennomgang til hovedadkomsten i øst.

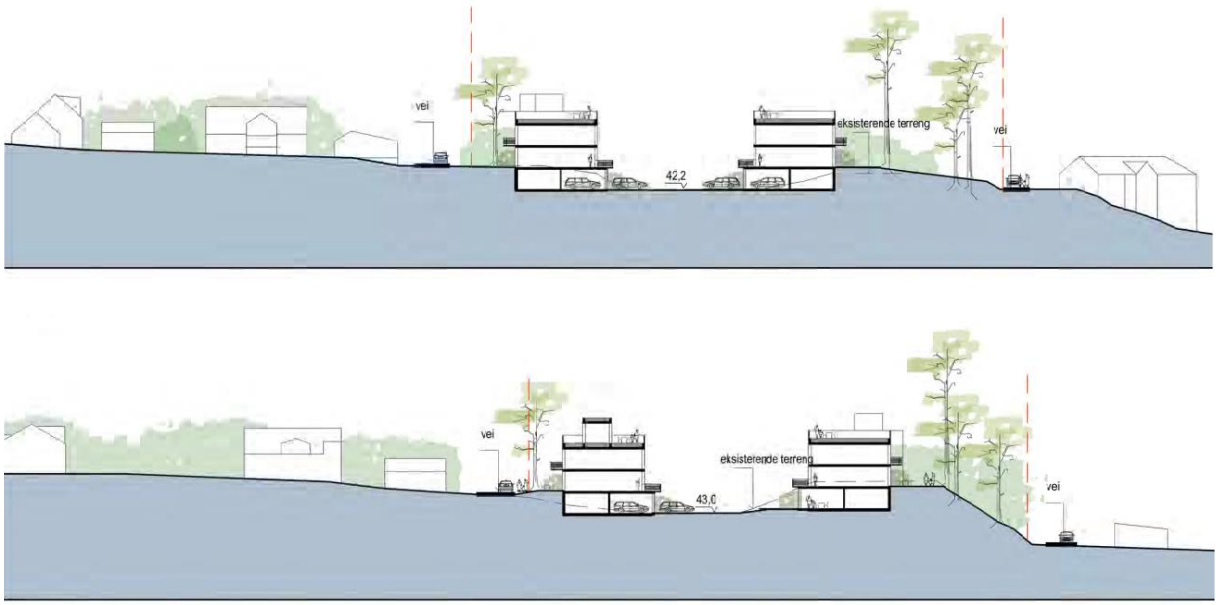
Etablering av fortau i Torstadåsen vil bidra til å gjøre nærområdet mer trafikksikkert for myke trafikanter. Spesielt vil dette være positivt for ungdom til/fra Torstad ungdomsskole.

- **Estetikk og byggeskikk**
  Området blir oppgradert med nye boliger av høy kvalitet og i enhetlig, moderne arkitektur. Dette vil styrke områdets karakter og bidra til å gjøre området mer attraktivt å bo i.

  For å hensynta omkringliggende bebyggelses høyder, er rekkehusene planlagt med sokkeletasje som utnytter eksisterende skrånende terreng, og to overliggende etasjer. For 9 av rekkehusene tilrettelegges i tillegg for et mindre takoppbygg for adkomst til takterrasse. Takoppbyggets størrelse skal maksimalt være 20 % av underliggende takflate. Trapperommet skal ha rektangulær form med langside i samme retning som etasjen under, slik at trapperommene ikke danner en tett vegg sett fra Torstadåsen i nordvest. Enderekkehusene kan få utvendig trapp som erstatning for takoppbygg. Høyden på bebyggelsen tar opp omkringliggende høyder (to etasjer), samtidig som takoppbyggene gir en variasjon til uttrykket.



Oversiktsperspektiv sett fra sydøst



Tverrsnitt som viser høyder på planlagt bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse nordvest og sydøst for planområdet

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**
  Det er ikke krav til universell utforming av planlagt boligbebyggelse eller av uteområder. Én lekeplass vil likevel utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Uteoppholdsarealene skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

- **Landskap og vegetasjon**
  Utbyggingsområdets karakteristiske landskap og grønne preg sikres bevart i planforslaget gjennom byggegrenser og bestemmelser. Terrengets overgang til naboeiendommer vil gis en naturlig utforming. Ved nyplanting skal allergivennlige tresorter/busker benyttes, og ved registrering av fremmede arter skal dette redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.

  Åsen og kollene mot sydøst og syd tilrettelegges hovedsakelig for uteoppholdsareal i det eksisterende naturområdet. Her vil landskap og større, karakteristiske trær søkes bevart. Det tillates terrengbearbeiding for å tilrettelegge for adkomst, opphold og lek.

  Engarealet nord på planområdet ligger utenfor byggegrensen. Her legges det opp til bevaring av engvegetasjonen.

  Planen sikrer bevaring av tre gamle eiketrær innenfor utbyggingsområdet. Disse er klassifisert som «lokalt viktig» eller «viktig» i Askers naturdatabase. De bidrar positivt til det biologiske mangfoldet, men gir også stor verdi til uteområdene og områdets særpreg. I tillegg skal tre bevaringsverdige eiker langs Torstadåsen hensyntas ved etablering av nye samferdselsanlegg, og vekstvilkår skal ikke forringes.

  Det tilrettelegges for en blågrønn faktor på minimum 0,8. Dette vil bidra til å dempe skader fra kraftig nedbør, bidra til bærekraftig

overvannshåndtering, fremme økologiske og estetiske kvaliteter, utvikle jordsmonnet, forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet og legge til rette for bedre uterom.

Blågrønn faktor for prosjektet er regnet ut til 0,9. Se Illustrasjon og forklaring nedenfor.

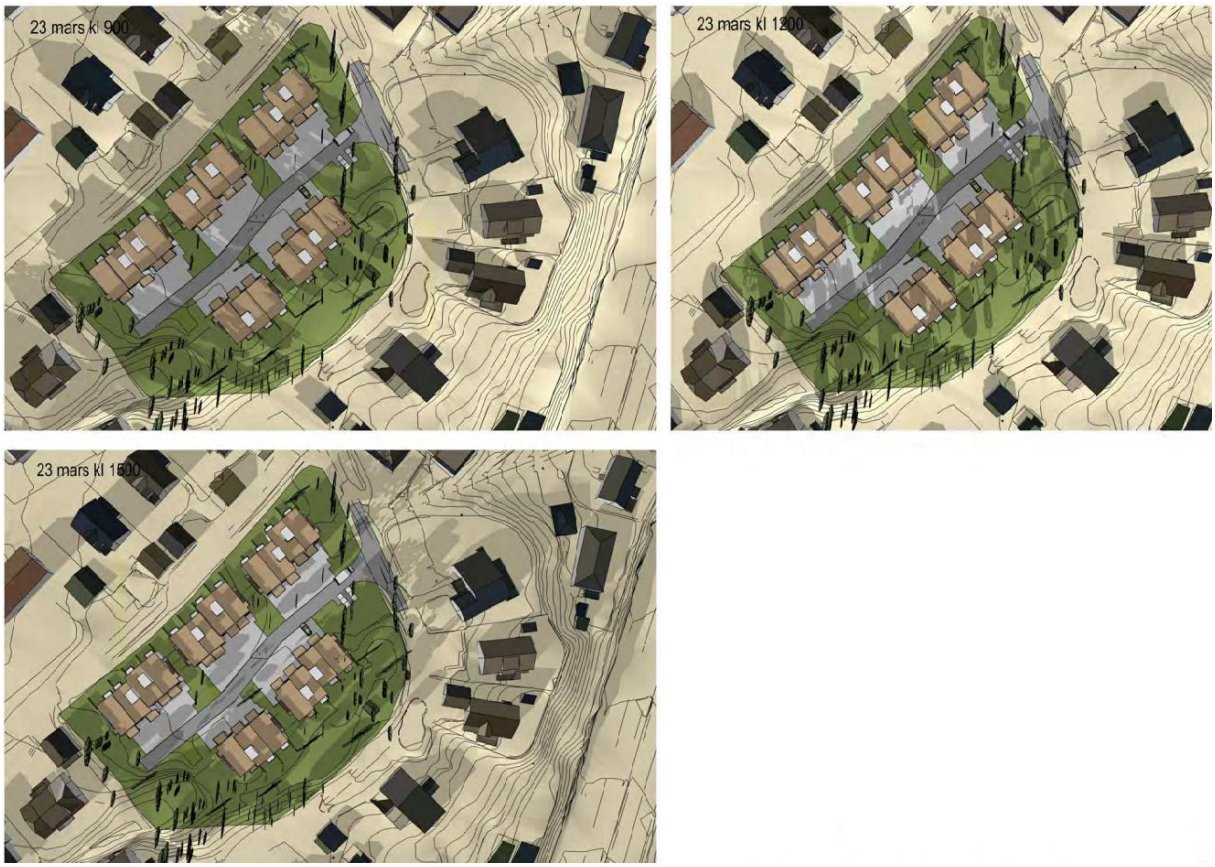


	Tomtearel	5 722m2		Regnbed	130m2
				Terrengforsenkning	60m2
	Grønt terreng	2930m2		Vadi	60m2
	Grønne tak			Dam med permanent vannspeil	0m2
	80-cm	0m2			
	40-79cm	0m2		Eksisterende trær	20stk
	2-39cm	0m2		Nye trær	
				Store	20stk
	Delvis åpne flater	415m2		Små	35stk
	Tette flater med avrenning til regnbed	1100m2		Busker	300m2

Utregning av blågrønn faktor. Grindaker.

- **Sol og skygge**
  I henhold til gjeldende kommuneplan skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn. Det er utarbeidet sol-/skyggediagram som viser solforhold på ulike tidspunkter. Alle rekkehus planlegges med privat uteareal på bakkenivå enten mot sydøst eller nordvest. I tillegg har de balkonger og mulighet for takterrasse. Det er ingen høye hus som skjermer for solen i nabolaget, og bebyggelsen ligger høyt og fritt på tomten. Her vil det være gode solforhold hele året, og kommunens krav vil tilfredsstilles.

  Bebyggelse og uteområder på naboeiendommer vil ikke bli påvirket av utbyggingen med tanke på sol og dagslys.



Sol-skygge 23. mars kl 9 - 12 – 15



Sol-skygge 1. mai kl 9 - 12 – 15



Sol-skygge 23. juni kl 9 - 12 – 15 - 18

- **Energi og klima**
  Det legges opp til en miljøvennlig og relativt tett bebyggelse i et eksisterende boligområde der infrastruktur allerede er etablert. Dette vil bidra til å oppnå mål om bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Samtidig vil etablering av fortau i Torstadåsen forbedre gang- og sykkelmuligheten gjennom området, og lette tilgang til offentlig kommunikasjon.

- **Trafikkforhold**
  Tiltaket vurderes å føre til en trafikkvekst på ca. 95 bilturer. Dette er et høyt estimat, men selv om det faktisk skulle bli en såpass høy trafikkvekst, forventes det ikke å føre til noen nevneverdige trafikale utfordringer. Siden prosjektet medtar etablering av fortau og utvidelse av eksisterende vei samt etablering av møtelommer, vurderes trafikksikkerheten i området å bli bedre enn ved dagens situasjon.

- **Teknisk infrastruktur**
  Det er sannsynlig at prosjektet vil utløse behov for at ny trafo må anlegges på planområdet dersom eksisterende nærliggende trafo ikke har kapasitet. Dette vil måtte utredes nærmere i senere faser av prosjektet. Det er sjekket at det er plass til en trafo inklusiv anbefalt avstandskrav og nødvendig oppstillingsplass på planområdet.



Markering med rødt av mulige oppstillingsplasser for trafo. Grindaker

3.1 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen er lite risikopreget. Forhold som må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gjengitt nedenfor:

Hendelse/situasjon 5. Skybrudd/store nedbørsmengder:
Reguleringsbestemmelsene sikrer at flomveier som treffer feltet skal føres i trygge traséer til flomveier øst eller syd for planområdet.
Se bestemmelse 4.1.2.h.

Hendelse/situasjon 7. Overvann:
Planområdet vil beholde en grønn karakter med lokal overvannshåndtering. Reguleringsbestemmelsene tilrettelegger for en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyingsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens.
Se bestemmelse 4.1.2.h.

Hendelse/situasjon 11. Sårbar flora:
Tre gamle sommereiker som etter Miljødirektoratets kategorier vurderes som «viktig – B», vil reguleres til bevaring. Reguleringsbestemmelser vil sikre gode vekstvilkår og beskyttelse i anleggsfasen.

Deler av engareal i nord er vurdert som kalkrik seminaturlig eng med slåttemarkspreg. Her er byggegrensen trukket noe tilbake i forhold til eksisterende byggegrense slik at den nordligste del av dette arealet vil kunne bevares. Reguleringsbestemmelsene beskriver at vegetasjon i disse områdene i størst mulig grad skal bevares.

Skogsmiljøet med hovedsakelig furu og bjørk på kollene mot syd og vest, er en del av et sammenhengende grøntdrag. Her er byggegrensen trukket tilbake slik at miljøet kan bevares. Reguleringsbestemmelsene beskriver at terreng og vegetasjon i disse områdene i størst mulig grad skal bevares.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som skal vise eksisterende trær og vegetasjon som bevares.
Se bestemmelse 3.1.1, 3.1.2 og 4.1.4.b-c.

Hendelse/situasjon 40. Støy fra trafikk:
Enkelte fasader vil etter støykonsulentens beregninger ligge i gul støysone. Det stilles krav om avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.
Se bestemmelse 4.1.2.g.

Det vil sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser med støynivå lavere enn Lden 55 dB.
Se bestemmelse 4.1.2.f-g.

I tillegg vil noe uteareal ligge i gul støysone. Bestemmelsene muliggjøre oppsett av støyskjerm.
Se bestemmelse 3.1.4.b.

Hendelse/situasjon 47. Radongass:
I henhold til NGU´s kartverk ligger deler av byggeområdet i en sone med moderat til lav aktsomhetsgrad. Behov for tiltak vil utredes ifm rammesøknad og

utføres forskriftsmessig.

Hendelse/situasjon 54. Ulykke i av-/påkjørsler:
Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt.
Se bestemmelse 5.2

Hendelse/situasjon 55. Ulykke med gående/syklende:
Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt.
Se bestemmelse 5.2

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort den 21.10.2021 i Asker og Bærum Budstikke samt på Asker kommunes hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet digitalt den 21.10.2021. Overordnede myndigheter (Statsforvalteren og Viken fylkeskommune) ble varslet ved e-post av 20.10.2021. Frist for innspill var den 20.11.2021.

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 30 uttalelser til planforslaget, hvorav to innspill kom inn etter fristens utløp.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Statsforvalteren	28.10.2021
2		Elvia	29.10.2021
3		Viken fylkeskommune	19.11.2021
4	31/205	Anders Lofterød	25.10.2021
5	31/9	Anne Riedel Lundestøl	04.11.2021
6	31/79	Barham Strand Farag	21.10.2021
7	31/206	Bente Nilsson og Jan Ove Bjerregaard	31.10.2021
8	31/230	Bjarne Kolmos	02.11.2021
9	31/230	Dag B Tollaksen	24.10.2021
10	31/202	Ellen-Cecilie og Geir Dahler	01.11.2021
11	31/120	Erik Grefberg	25.10.2021
12	31/110, 230, 231, 232	Finn Kristiansen	26.10.2021
13	31/127, 131, 236, 237	Gina Merete Lindstad	09.11.2021
14	31/57	Henrik R Smeby og Dorthe K Poulsen	20.11.2021
15	31/79	Hilde Strand Farag	28.10.2021
16	31/36	Kari V Lappen	27.10.2021
17	31/32	Knut Jensen	01.11.2021
18-21	31/66	Lise Blom Hartvigsen	30.10.2021 01.11.2021
22	31/221	Lise og Tom Christiansen	25.10.2021

23	31/28	Marit H Schrøder	17.11.2021
24	31/43	Marit Sjôvik og Hans Hogseth	19.11.2021
25	31/230	Mrinal Pasari	21.10.2021
26	31/207	Nils Oskar Rustad Narum	01.11.2021
27	31/121	Siv Anette S. Skjong	02.12.2021
28	31/230	Stig Harboe Birkeland	01.11.2021
29	31/220	Suzanne I W Unneberg	25.10.2021
30	31/201	Hilde F Sejersted Bødtker	03.01.2023

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Statsforvalteren

1. Det er registrert en lokalitet med den truede tresorten ask. Statsforvalteren ber om at planforslaget forsøker å ivareta lokaliteten og evt konsekvenser for denne.
2. Det er i Statsforvalterens databaser registrert flere fremmede arter innenfor planområdet. For virksomheter eller tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer, stiller aktsomhetsplikten krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning.
3. Innenfor planområdet finnes det mange hule eiker. Disse må sikres og ivaretas i planarbeidet med reguleringsbestemmelser og hensynssoner. Dette gjelder også for anleggsperioden.
4. Ca 2,7 dekar av planområdet er klassifisert som dyrka jord. Det anbefales at det blir vurdert muligheter for å bruke matjorda til forbedring av jordbruksareal utenfor planområdet.
5. Statsforvalteren er positive til regulering av fortau, noe som trygger skolevei og tilrettelegger for økt bruk av gange og sykkel.
6. En lav parkeringsdekning er av stor betydning for å nå det nasjonale målet om at all vekst i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet.
7. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021» skal legges til grunn i planarbeidet. Aktuelle avbøtende tiltak må medtas på plankart og i reguleringsbestemmelser.
8. Viser til relevante statlige planretningslinjer samt kommunens ansvar som planmyndighet.

Forslagsstillers kommentar

1. *Innspill ivaretas. Det vil tilknyttes en konsulent som skal registrere naturmangfoldet innenfor planområdet, samt en arborist som vil vurdere trærne på og langs planområdet. Dersom det er en lokalitet av ask som anbefales bevart, vil denne forsøkes å bevares.*
2. *Innspill ivaretas. Ved registrering av fremmede arter skal det utarbeides en handlingsplan som det skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.*
3. *Innspill ivaretas. I henhold til Miljødirektoratets faktaark er det registrert tre hule eiker på utbyggingsområdet i tillegg til tre som står langs veien Torstadåsen. Eikene innenfor utbyggingsområdet vil reguleres til bevaring,*

og trærne langs veien er i reguleringsbestemmelsene sikret hensyntatt i anleggsfasen.

4. *Innspill ivaretas. Planområdet har ikke vært benyttet som dyrka mark på veldig mange år. Det vil undersøkes om det er matjord egnet til forbedring av jordbruksareal og i så fall om den kan benyttes andre steder.*
5. *Innspill ivaretas gjennom regulering av fortau.*
6. *Innspill ivaretas ved at parkeringsdekningen legges på minimum av hva kommuneplanen tillater. Det vil tilrettelegges for 3 sykkelplasser pr boenhet, noe som er én mer enn gjeldende parkeringsnorm krever.*
7. *Innspill ivaretas. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er premissgivende for utforming av boligprosjektet og uteoppholdsarealer. Avbøtende tiltak vil medtas på plankart og i reguleringsbestemmelser.*
8. *Tas til orientering.*

Elvia

1. Elvia har elektriske anlegg i planområdet som omtrentlig vist i kart. Planforslaget må ta hensyn til de anlegg som er nødvendige for nettselskapet å drifte og etablere samt nødvendig adkomst til disse.
2. Byggegrenser som må overholdes:
    - Lavspent luftledning har et byggeforbudsbelte fra strømførende ledning på 1,5 meter for blank ledning (uisolert).
    - For belagt ledning (isolert) er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter. Høyde til luftledninger må ikke reduseres.
    - Tiltak kan normalt iverksettes så nært kabelgrøftene som 1 meter. Høyde på overdekning av kabler må ikke endres. Det må bestilles nøyaktig kabelpåvisning
    - Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra nettstasjon (ny el. eksist.). For ny nettstasjon anbefales en avstand på 10 meter. Den skal plasseres min 1 m fra eiendomsgrense, 3 meter fra veikant og utenfor frisiktsoner.
3. Det bør avsettes areal til nettstasjon på inntil 35 m2 på reguleringskartet. Alternativt etableres det i egne rom i bygg.
4. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon bes det om følgende presisjon i reguleringsbestemmelsene:
    - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
    - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
5. Forslagsstiller må ta kontakt med Elvia i god tid for planlegging av nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar

Elvias krav vil hensyntas i videre prosjektering. Planen muliggjør etablering av en nettstasjon dersom det blir nødvendig. Det vil tas kontakt med Elvia i god tid for planlegging av nye elektriske anlegg og evt endring av det eksisterende.

Viken Fylkeskommune

1. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

2. Det er kommunens ansvar å sørge for at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 ivaretas. Det vises også til Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.
3. Det vises til målene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Viken fylkeskommune støtter kommunens vurdering om at det bør etableres fortau. Dette vil bidra til god og trygg fremkommelighet for gående til den høyfrekvente buss traséen som går langs Billingstadsletta.
4. Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner der tiltaket skal gjennomføres. Eiendommen er nedbygd og opparbeidet og potensialet for å gjøre funn av nye automatisk fredede kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig. Det minnes likevel om meldeplikt i hht kulturminneloven ved funn av automatisk fredede kulturminner.

Forslagsstillers kommentar
Innspill ivaretas ved at retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er premissgivende for utforming av boligprosjektet og uteoppholdsarealer, samt at det tilrettelegges for etablering av fortau.
For øvrig tas uttalelsene til orientering.

Anders Lofterød – Torstadåsen 61

1. Torstadåsen er en smal blindvei der biltrafikk går begge veier uten alternative ruter. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed langt unna dimensjoneringen som må til for 20 nye boliger øverst i Torstadåsen. Skoleelever går i flokker midt i veien både morgen og ettermiddag, noe som legger ekstra press på veidimensjonen. Det vil kreve betydelig sikring for at fotgjengere og kjøretøy ikke skal skli utfor den bratte skråningen mot sjøen dersom veien skal breddes ut med fortau. Det er allerede krevende å være fotgjenger her om vinteren.
2. Veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen er ikke dimensjonert for mye trafikk og må oppgraderes dersom den skal brukes som adkomst til flere boliger enn i dag.
3. Naboer som evt må avgi tomt for veiutbedring må på forhånd få vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi.
4. Det vil være umulig å starte en byggeprosess med tunge kjøretøy uten at fortau er bygget, veien er oppgradert, riktig dimensjonert, sikret og ferdig. Det kreves også at beboere og fotgjengere ikke forhindres i normal ferdsel under byggeprosessen. Blir beboerne forhindret fra å komme seg frem til avtalte tider, må dette kompenseres til avtalte satser.
5. Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene. Dette er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området Billingstasletta/Fekjan, noe som har medført forsinkelser og trafikkfare hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. 20 nye boliger i Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.
6. Ved utbygging fryktes rasering av kvalitetene som gjør dette rolige området til et attraktivt boligområde. Det kan oppføres maksimalt 6 eneboliger (inkl. eksisterende hus) uten at attraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Selv med en slik utbygging vil det kreve oppdimensjonering av veiene som beskrevet over.

7. Skisseforslaget på 22 boliger er stikk i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser.
8. Konklusjon: På bakgrunn av det som kan leses ut fra nabovarselet godtas ikke byggeprosjektet som er forespeilet.

Forslagsstillers kommentar

1. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
2. *Veilagsveien fra postkassestativet og til venstre frem til ny adkomst for Torstadåsen 58, vil utvides i henhold til krav fra Asker kommune.*
3. *Erverv av privat grunn til opparbeidelse av kommunal infrastruktur vurderes i hvert enkelt tilfelle når omforent løsning foreligger.*
4. *Det er medtatt en rekkefølgebestemmelse om at samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse. Utbyggingen skal i minst mulig grad hindre ferdsel forbi anleggsområdet.*
5. *Punktet tas som et innspill til Asker kommune.*
6. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet. Grønne kvaliteter vil bevares, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vektlegges også å gruppere og variere bebyggelsen slik at ikke boligene vil danne en sammenhengende vegg langs grensen mot veien.*
7. *Arbeid med en detaljreguleringsplan er påbegynt siden kommuneplanens arealdel stiller krav til at dette ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse.*

Anne Riedel Lundstøl - Torstadskogen 31 C

1. Protesterer dersom bygg eller endringer tar utsikten mot Oslo og fjordgløtt fra egen veranda.
2. Protesterer dersom gangveien til Torstadskogen B felt nærmest Torstadåsen 58´s eiendom blir berørt.
3. Helligdagsfredsloven § 2 må overholdes.

Forslagsstillers kommentar

1. *Den aktuelle utbyggingstomten ligger nordøst for Torstadskogen 31 C. Det er derfor ikke sannsynlig at utbyggingen vil være til hinder for dagens utsikt.*
2. *Eksisterende gangveier vil ikke berøres.*
3. *Det vil ikke legges opp til å bryte Helligdagsfredsloven.*

Barham Strand Farag -Torstadåsen 26

1. Protesterer dersom byggeprosessen medfører søndagsarbeid.

Forslagsstillers kommentar

1. *Det vil ikke legges opp til å bryte Helligdagsfredsloven.*

Bente Nilsson og Jan Ove Bjerregaard – Torstadåsen 59

1. Det ønskes at området blir bebygd med eneboliger for å bevare egenarten og en ensartet bebyggelse i hele veien, som en motvekt til den massive utbyggingen på Billingstad Vest og Torstadskogen.
2. Utbygging vil gjøre at området mister sitt grønne preg og naturmangfold (rådyr, rev, grevling, rikt fugleliv og flere gamle eiketrær).
3. Motsetter seg ikke utbygging, men protesterer mot at det legges opp til tett rekkehusbebyggelse i flere etasjer.
4. Rekkehusbebyggelse vil øke trafikken i Torstadåsen dramatisk. Veien er allerede svært belastet ifm trafikk til og fra jobb og skole med ekstra belastning siden det er en blindvei. Veien er bratt og smal, uten sikring mot bebyggelsen på nedsiden, og den er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk. Spesielt er det krevende om vinteren.
5. Nytt fortau vill forbedre situasjonen for fotgjengere. Det forventes at nytt fortau vil legges på samme side hele veien, og det kreves at det legges på reguleringstomten fra nr. 58 og opp til skolen.
6. Trafikken på Billingstadsletta er allerede kaotisk og vil bli påvirket av økt antall boenheter. Etter hvert som Billingstad Vest blir ferdigstilt vil situasjonen forverres. Dette er i seg selv et argument for ikke å tillate nye rekkehus i Torstadåsen, men begrense utbyggingen til kun eneboliger.
7. Konklusjon: Det godtas ikke at det det omreguleres til rekkehus i Torstadåsen 58.

Forslagsstillers kommentar

1. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
2. *Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vil også tilrettelegges for grønne uteoppholdsarealer og hager rundt bebyggelsen.*
3. *Illustrasjonsprosjektet viser smale rekkehus som muliggjør flere gløtt gjennom bebyggelsen. Terrengets naturlige variasjon muliggjør en sokkeletasje som ikke vil være synlig fra Torstadåsen, nord for bebyggelsen. Det legges så opp til to etasjer, samt mulighet for et trappehus for adkomst til takterrasse for 9 av husene. Høyden fra terreng vil bli tilnærmet lik andre toetasjes bygg i området.*
4. *Det vil gjøres tiltak på eksisterende vei. På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
5. *Det er foreslått plassering av fortau på samme side hele veien så langt kommunen krever at fortauet skal være. Dvs at det ikke foreslås fortau forbi Torstadåsen 58.*
6. *Punktet tas som et innspill til Asker kommune.*

Bjarne Kolmos – g/bnr. 31/230 (vei)

1. Utbygging av 22 boenheter vil bety en fordobling av antall boenheter på øverste del av Torstadåsen. Veien er allerede for smal til å håndtere dagens trafikk, så en fordobling vil gjøre situasjonen uholdbar.
2. 6-8 eneboliger vil kunne passes inn på tomten, flere vil være ødeleggende for eksisterende bomiljø.
3. Da kommunen tillot utbygging i Torstadåsen (nr. 41, 43 og 45 m.fl.) ble eksisterende private stikkvei overutnyttet og er nå i svært dårlig forfatning. Kommunen bes ta over vedlikeholdet av denne veien. Tilliten til at kommunen vil sikre ordentlig vei ved ny utbygging er liten.

Forslagsstillers kommentar

7. *Antall rekkehus er redusert fra 22 til 19. På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
8. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
9. *Punktet tas som et innspill til Asker kommune.*

Dag B. Tollaksen - g/bnr. 31/230 (vei)

1. Dette eneboligområdet er ikke egnet for utbygging av mange rekkehus. Veien er dimensjonert for et eneboligfelt. Det er allerede mye trafikk her, og problemet blir enda større lenger ned der veien møter Nesbruveien hvor det nå har blitt bygget ut et leilighetsfelt.
2. Er enig i at det trengs et fortau langs veien opp til Torstad skole. Grøften langs veien må beholdes og fortau må derfor legges på vestsiden av veien.
3. Marken på planområdet blir brukt av rådyr og bør bli beholdt som den er i dag.

Forslagsstillers kommentar

1. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
2. *Det vises til reguleringsforslag og illustrasjoner til høring som viser at fortau er plassert på vestsiden av veien.*
3. *Reguleringsforslaget setter av store grøntarealer der terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Dette muliggjør at rådyr fortsatt kan benytte eiendommen.*

Ellen Cecilie og Geir Dahler – Torstadåsen 68

1. Dokumenter i Asker kommune viser forslag til utbygging med forakt for nabolag og stedets kvaliteter. Det kan ikke være i Asker kommunes interesse å forringe et nabolags bomiljø. Det ønskes en stedlig tilpassing med mest mulig ensartet eneboligbebyggelse og med en tetthet tilsvarende nabolaget i øverste del av Torstadåsen.
2. Området har et grønt særpreg som må tas vare på. Torstadåsen 58 preges av naturmangfold med bl.a. gammel verdifull vegetasjon som eldre eiketrær, rikt dyreliv med alt fra fugler, gnagere til mindre hjortedyr. Det er også preget av grønne koller med godt utsyn og synlighet fra lang avstand. Kommunen har tradisjon for å bevare slike koller for å bevare sitt grønne særpreg.
3. Torstadåsen er en smal blindvei, og en krevende ferdselsåre med topografiske utfordringer, svinger og bratte stigninger. Stedvis er den uoversiktlig og uten sikring, Vinterstid kan veien være svært vanskelig og farlig for både gående og kjørende. Veien er skolevei til Torstad ungdomsskole og en gjennomgangsåre for syklister til og fra jobb. Belastningen på veien vil øke betydelig med et tosifret antall nye boenheter. Avstand til butikker og offentlig kommunikasjon er ikke så kort at det er opplagt med et bilfritt miljø. Derfor, og for å hensynta eldre og folk med nedsatt funksjonsevne, vil veisystemet kreve oppgradering. Antall nye boenheter må ha en fortetning tilsvarende nabolaget for å sikre en trygg og bærekraftig ferdsel for alle typer trafikanter.
4. Fortetning med rekkehus medfører mindre boarealer. Asker kommune har en stor andel mennesker relatert til kompetanseintensive næringer. Fremtidens hus i Asker bør derfor utvikles for å ivareta behov for hjemmekontor og boligene bør derfor sikres en viss størrelse.
5. Konklusjon: En total vurdering av stedlig tilpassing, stedets egenart, tap av bærekraft ved fortetning og fare for liv og helse hva infrastruktur angår, peker mot at Torstadåsen 58 ikke er egnet for rekkehusbebyggelse. Eneboliger vil være akseptabelt og å forvente.
6. Det påpekes at nabovarselet utelukkende refererer til g.nr. 31, b.nr. 47. Hva med g.nr. 31, b.nr. 132 og 133?

Forslagsstillers kommentar

1. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
2. *Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vil også tilrettelegges for grønne uteoppholdsarealer og hager rundt bebyggelsen.*
3. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny, sikret vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
4. *Mulighet for hjemmekontor er ikke betinget av å ha et stort hus. Det er vel så viktig med fleksible planløsninger. Det er dessuten en kvalitet for et*

boligområde at det er tilrettelagt for varierte boligtyper slik at det muliggjøres å bo i samme boligområde gjennom ulike livsfaser.

5. *Området består i dag både av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Forslagsstiller mener derfor prosjektet vil kunne innpasses i området på en god måte. Planlagt oppgradering av vei med fortau skal opparbeides av forslagsstiller, noe som forutsetter regulering av et visst antall boliger for at utbyggingen skal være økonomisk levedyktig.*
6. *Se varslingsbrev som refererer til alle tre eiendommer.*

Likelydende innspill fra:
Erik Grefberg – Torstadåsen 36 C
Hilde Strand Farag – Torstadåsen 26
Lise og Tom Christiansen – Torstadåsen 44 A
Siv Anette S. Skjong – Torstadåsen 36 A
Suzanne I W Unneberg – Torstadåsen 44 B

1. Torstadåsen er en smal blindvei der biltrafikk går begge veier uten alternative ruter. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed langt unna dimensjoneringen som må til for 20 nye boliger øverst i Torstadåsen. Skoleelever går i flokker midt i veien både morgen og ettermiddag, noe som legger ekstra press på veidimensjonen. Det vil kreve betydelig sikring for at fotgjengere og kjøretøy ikke skal skli utfor den bratte skråningen mot sjøen dersom veien skal breddes ut med fortau. Det er allerede krevende å være fotgjenger her om vinteren.
2. Veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen er ikke dimensjonert for mye trafikk og må oppgraderes dersom den skal brukes som adkomst til flere boliger enn i dag.
3. Naboer som evt må avgi tomt for veiutbedring må på forhånd få vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi.
4. Det vil være umulig å starte en byggeprosess med tunge kjøretøy uten at fortau er bygget, veien er oppgradert, riktig dimensjonert, sikret og ferdig. Det kreves også at beboere og fotgjengere ikke forhindres i normal ferdsel under byggeprosessen. Blir beboerne forhindret fra å komme seg frem til avtalte tider, må dette kompenseres til avtalte satser.
5. Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene. Dette er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området Billingstasletta/Fekjan, noe som har medført forsinkelser og trafikkfare hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. 20 nye boliger i Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.
6. Ved utbygging fryktes rasering av kvalitetene som gjør dette rolige området til et attraktivt boligområde. Det kan oppføres maksimalt 6 eneboliger (inkl. eksisterende hus) uten at attraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Selv med en slik utbygging vil det kreve oppdimensjonering av veiene som beskrevet over.
7. Konklusjon: På bakgrunn av det som kan leses ut fra nabovarselet godtas ikke byggeprosjektet som er forespeilet.

Forslagsstillers kommentar

1. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny og sikret vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør*

likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.

2. *Veilagsveien fra postkassestativet og til venstre frem til ny adkomst for Torstadåsen 58, vil utvides i henhold til gjeldende regulering og krav fra Asker kommune.*
3. *Erverv av privat grunn til opparbeidelse av kommunal infrastruktur vurderes i hvert enkelt tilfelle når omforent løsning foreligger.*
4. *Det er medtatt en rekkefølgebestemmelse om at samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse. Utbyggingen skal i minst mulig grad hindre ferdsel forbi anleggsområdet.*
5. *Punktet tas som et innspill til Asker kommune.*
6. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet. Grønne kvaliteter vil bevares, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vektlegges også å gruppere og variere bebyggelsen slik at ikke boligene vil danne en sammenhengende vegg langs grensen mot veien.*

Finn Kristiansen Torstadåsen 39 A-B

1. Ønsker tilsendt forprosjekt på tiltaket. Berørte grunneiere må varsles så snart forslag til valgt trase for fortau er utarbeidet. Forbeholder seg rett til å komme med kommentarer når tiltakets omfang av antall boliger blir omsøkt og valg av trasé for fortau er valgt.
2. Utbyggingen kan skape presedens i området da det er mange store eiendommer som grenser til hverandre i området.
3. En reduksjon av antall boliger kan gjøre at rekkefølgekravet om fortau kan fravikes.
4. Berørte grunneiere som må avstå grunn har krav på advokatbistand betalt av utbygger.

Forslagsstillers kommentar

1. *Forslag til bebyggelse og trasé for fortau vil sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å komme med innspill til reguleringsforslaget.*
2. *Det må i så fall gjennomføres en omregulering for å få dette til, noe som medfører både kostnader og en risiko for at det ikke lykkes.*
3. *Kommunen må svare ut denne kommentaren.*
4. *Forslagsstiller kan ikke se at dette kravet er forankret i lov eller forskrift, og kan heller ikke vurdere den berørte parts behov for juridisk bistand. Forslagsstiller har uavhengig av dette til hensikt å gå i konstruktiv dialog med de som eventuelt blir berørt.*

Gina Merete Lindstad – Torstadåsen 29 B

1. Det forventes at forslaget til ny regulering gis en arealutnyttelse som ikke overstiger bestemmelsen i gjeldende kommuneplan.
2. Det bør planlegges for luftkabler i bakken.

Forslagsstillers kommentar

1. *Kommuneplanens arealdel definerer området innenfor nåværende boligbebyggelse, kategori B. Det betyr at boligeiendommene kan ha rom for fortetting. Omreguleringen har som hensikt å sikre dette.*
2. *Innspillet tas til vurdering i videre prosjektering.*

Henrik R. Smedby og Dorthe K. Poulsen – Torstadåsen 33

1. Er negative til denne store utbyggingen. Planforslaget bryter sterkt med øvrig småhusbebyggelse.
2. Prosjektet er for stort og konsentrert for eksisterende infrastruktur.
3. Ser en risiko for å måtte avstå tomteareal til prosjektet, noe som vil begrense planlagte utbygg og garasjeplaner og medføre verditap og redusert livskvalitet på egen eiendom.

Forslagsstillers kommentar

1. *Antall rekkehus er redusert fra 22 til 19 enheter. Forslagsstiller vurderer det slik at rekkehusprosjektet kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
2. *Videre prosjektering vil avklare om det foreslåtte antall boenheter vil kunne gjennomføres med eksisterende infrastruktur eller om det vil være behov for oppgraderinger. Opparbeiding av fortau og utvidet vei i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
3. *Grunneiere langs Torstadåsen kan risikere å måtte avstå tomteareal for å få gjennomført opparbeidelse av fortau. De vil i så fall bli kontaktet i god tid på forhånd for avklaringer rundt dette.*

Kari V. Lappen – Torstadåsen 42

1. Tomten utgjør en grønn «oase» med flere verneverdige eiketrær, rikt dyreliv, bl.a. rådyr på faste dyretråkk gjennom eiendommen.
2. Rent estetisk er ikke eiendommen dimensjonert for det byggeprosjektet som nå varsles. Det vil dominere Torstadåsen og gi en høy totaløkning i antall husstander, noe som vil endre et etablert og rolig eneboligområde. Prosjektet fremstår som konstruert for å oppnå mest mulig profitt uten å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og nabolagsprofil.
3. Vil uansett motsette seg tiltak/ ha merknader dersom det berører eget tomteareal direkte. Vil i så fall komme med ytterligere merknader.
4. Varslet prosjekt vil innebære en stor økning i biltrafikk. Torstadåsen er en smal blindvei, delvis enveiskjørt som særlig i «rushtiden» er svært trafikkert. Den er allerede underdimensjonert for dagens trafikk. Særlig vinterstid har det vært flere alvorlige nesten-ulykker mellom biler og elever på vei til Torstad ungdomsskole. Et ensidig gangfelt langs Torstadåsen vil ikke avhjelpe denne veibelastningen. Rekkehusprosjektet vil isteden medføre ytterligere trafikkaos og økt sjanse for alvorlige trafikkulykker. En evt. utbedring av veibredde vil kreve omfattende sikringsarbeider. Det fremkommer ikke i nabovarselet at prosjektet tar høyde for dette.

Forslagsstillers kommentar

1. *Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vil også tilrettelegges for grønne uteoppholdsarealer*

og hager rundt bebyggelsen.

2. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
3. *Veilagsveien fra postkassestativet og til venstre frem til ny adkomst for Torstadåsen 58, vil utvides i henhold til gjeldende regulering og krav fra Asker kommune. Grunneierne langs denne veien kan risikere å måtte avstå tomteareal for å få gjennomført breddeutvidelsen. Grunneierne vil i så fall bli kontaktet i god tid på forhånd for avklaringer rundt dette.*
4. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*

Knut B. Jensen – Torstadåsen 34

1. Kan ikke akseptere fremlagte planer i Torstadåsen 58. Veinett og infrastruktur er ikke dimensjonert for utbygging i denne skalaen. Det vil innvirke på et stort antall eiendommer.
2. Trær som er fredet vil måtte hugges.
3. En kraftig nedskalert plan vil kunne revurdere synet på saken
4. Anbefaler at tiltakshaver initierer et møte med berørte parter i området for å sørge for en smidig prosess.

Forslagsstillers kommentar

1. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Oppgradering av vei og etablering av fortau vil bidra til å trygge forholdene for myke trafikanter og for de kjørende.*
2. *Det vil tas hensyn til fredede trær under prosjekteringen. Dersom konflikt, vil en arborist vurdere om treet er levedyktig og i så fall hvordan det best kan bevares.*
3. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
4. *Det er avholdt møter med flere av de berørte, og dere har også vært invitert til dette. Tegninger og beskrivelse sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å uttale seg om de konkrete planene. Et informasjonsmøte i høringsperioden vil vurderes.*

Lise Blom Hartvigsen -Torstadåsen 65 og 67

1. Må sendes utførlige tegninger og informasjon på papir for å kunne kommentere nabovarselet. Klager på hele prosjektet inntil utførlig informasjon er mottatt.

Forslagsstillers kommentar

1. *Tegninger og beskrivelse sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å kommentere det konkrete forslaget.*

Marit Schrøder – Torstadåsen 37 A

1. Nærområdet og infrastrukturen i området er allerede under stort press som følge av pågående og planlagte utbygginger (Vestre Billingstad, Acem, stasjonsområdet ved Hvalstad).
2. Å bevare de få grønne lunger og et landlig område er av stor verdi.
3. Veien som fører til eiendommen er ikke dimensjonert for øket trafikk som følge av prosjektet, med den trafikkfare det vil medføre for alle som bruker veien. Å tilpasse veien til denne nye belastningen vil forringe nærmiljøet.

Forslagsstillers kommentar

1. *Punktet tas som et innspill til Asker kommune.*
2. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen. Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vil også tilrettelegges for grønne uteoppholdsarealer og hager rundt bebyggelsen.*
3. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*

Marit Sjövik og Hans Hogseth -Torstadåsen 35

1. Er negative til den enorme fortettingen som foreslås. Planforslaget bryter sterkt med øvrig småhusbebyggelse.
2. Planforslaget er for stort og konsentrert for eksisterende infrastruktur.
3. Ser en risiko for å måtte avstå grunn som kan begrense evt fremtidige planer for utbygging og annen disponering av eget tomteareal.

Forslagsstillers kommentar

1. *Antall rekkehus er redusert fra 22 til 19 enheter. Forslagsstiller vurderer det slik at et slikt rekkehusprosjekt kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen.*
2. *Videre prosjektering vil avklare om det foreslåtte antall boenheter vil kunne gjennomføres med eksisterende infrastruktur eller om det vil være behov for oppgraderinger. Opparbeiding av en bredere vei og fortau i*

Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.

3. *Grunneiere langs Torstadåsen kan risikere å måtte avstå tomteareal for å få gjennomført opparbeidelse av fortau. De vil i så fall bli kontaktet i god tid på forhånd for avklaringer rundt dette.*

Mrinal Pasari - g/bnr. 31/230 (vei)

1. Positiv til gangareal.
2. Veien bør utvides slik at det er mulighet for at to biler kan passere hverandre på glatte vinterdager.

Forslagsstillers kommentar

2. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil.*

Nils Oskar Rustad Narum – Torstadåsen 57

1. Prosjektet med 22 rekkehus med en høyde på 9 meter over bakkeplan vil oppleves som en vegg mot Torstadåsen, både for beboere og turgåere. Det vil bryte med eksisterende bebyggelse som stort sett er lav småhusbebyggelse.
2. Det forutsettes at fortau anlegges på utbyggers tomt og at veiens bredde minst beholdes.
3. Veien fra barnehagen og opp til krysset ved nr 58 er både smal, bratt og til tider glatt. Det er mye trafikk om morgenen ved at foreldre kjører barn til skolen, og med 22 nye boenheter må veien oppgraderes vesentlig.
4. Det forutsettes at det stilles strenge krav om ikke å skade rotsystemet til de fredede eiketrærne.
5. Det forventes et nytt nabovarsel når det foreligger konkrete planer til hva og hvordan det skal bygges.

Forslagsstillers kommentar

1. *Antall rekkehus er redusert til 19. Illustrasjonsprosjektet viser smale hus som muliggjør flere gløtt gjennom bebyggelsen. Terrengets naturlige variasjon muliggjør en sokkeletasje som ikke vil være synlig fra Torstadåsen, nord for bebyggelsen. Det legges så opp til to etasjer, og for 9 boenheter tilrettelegges for et takoppbygg for adgang til takterrasse. Høyden fra terreng vil bli tilnærmet lik andre toetasjes bygg i området. Tegninger og beskrivelse av ny bebyggelse sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å kommentere det konkrete forslaget.*
2. *Innspillet tas til vurdering i videre prosjektering.*
3. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
4. *Det vil trekkes inn en arborist i prosjekteringsfasen slik at friske, bevaringsverdige trær gis tilstrekkelig vern.*

5. *Tegninger og beskrivelse av vei og fortau sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å kommentere det konkrete forslaget.*

Stig Harboe Birkeland - Torstadåsen 51 B

1. Stiller seg sterkt kritiske til antall boenheter som er planlagt. Det er uforsvarlig mtp kapasitet og beskaffenhet til dagens bilvei.
2. Vinterstid er det nesten daglige nesten-ulykker hvor myke trafikanter står i fare for å bli påkjørt. Det er prekært å få bygget et fortau så fort som mulig.
3. Ved en såpass stor økning av biltrafikk må det sørges for høy grad av vintervedlikehold for å opprettholde krav til friksjon, gitt veiens helningsgrad, samt betydelig utvidelse av kjørebanen for å trygt gi plass til to biler i bredden.
4. Rekkehus bryter med den etablerte bebyggelsen i nabolaget. Øvrige etablerte rekkehus og leilighetsbygg i området tilhører andre nabolag som det ikke er naturlig å orientere seg mot.
5. Er kritiske til planlagt høyde på rekkehusene. Den vil virke monumental og dominerende på omgivelsene. Det vil påvirke egen og naboers utsikt og utsyn negativt, samt innvirke negativt på boligverdien.
6. Det settes spørsmålstegn ved de miljømessige konsekvensene for nabolaget samt at det søkes dispensasjon fra gjeldende regler for utbygging i støysonen langs E-18.
7. Det forutsettes at initiativtager kraftig nedskalerer sine planer til et prosjekt som harmonerer med øvrig bebyggelse og veistandard.
8. Det forutsetter at uansett grad av utbygging vil et fortau mellom Holmen barnehage og Torstad ungdomsskole, samt utvidelse av kjørebanen, ligge til grunn for godkjennelse.

Forslagsstillers kommentar

1. *Antall boenheter er redusert fra 22 til 19. På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil.*
2. *Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil bidra til å trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende. Opparbeiding av fortau vil gjennomføres før ferdigstilling av boligene.*
3. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil.*
4. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets egenart blir endret. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Det vil fremdeles være mye luft og grøntareal rundt bebyggelsen. Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Det vil også tilrettelegges for grønne uteoppholdsarealer og hager rundt bebyggelsen.*
5. *Illustrasjonsprosjektet viser smale rekkehus som muliggjør flere gløtt gjennom bebyggelsen. Terrengets naturlige variasjon tilrettelegger for en*

sokkeletasje som ikke vil være synlig fra Torstadåsen, nord for bebyggelsen. Det legges så opp til to etasjer, og for 9 boenheter tilrettelegges for mulighet for et takoppbygg med adgang til takterrasse. Høyden fra terreng til hovedgesims vil bli tilnærmet lik andre toetasjes bygg i området. Beskrivelse og tegninger med høyde på hus sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å kommentere det konkrete forslaget.

6. *Det søkes ikke dispensasjon fra støykrav. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442» legges til grunn i planarbeidet.*
7. *Se svar i pkt 1 og 4.*
8. *Dersom fortau skal opparbeides av forslagsstiller, forutsettes regulering av et visst antall boliger for at utbyggingen skal være økonomisk levedyktig. Opparbeidelse av fortau uten realisering av innsendt planinitiativ vil være opp til Asker kommune.*

Hilde F Sejersted Bødtker – Torstadåsen 70

1. Høy fortetting ihht skissert plan vil bryte med stedets kvaliteter hva angår rekreasjon, vegetasjon og dyre- og fugleliv.
2. En rekke av de nye boligene vil bli på fire etasjer og dermed overstige høyden på omkringliggende boliger som er på 1,5-2 etasjer over bakken.
3. Kommunens ønsker om flere boliger tilpasset eldre og funksjonshemmede lar seg ikke tilfredsstille på planområdet pga bratte og lange adkomstveier fra butikker og offentlig transport. Dette er vel ivaretatt i nærheten med den store utbyggingen av leiligheter og rekkehus på ABB/Berger Gård-eiendommene.
4. Belastningen på veinettet i Torstadåsen er allerede alt for stor i forhold til bebyggelsen i området, ikke minst pga skolebarna. Ytterligere belastning med flere skoleelever og biler til beboerne vil gjøre lokalveien enda farligere og mer ufremkommelig morgen og ettermiddag. En betydelig oppgradering av veien vil uansett være påkrevet for å sikre trygg ferdsel i fremtiden.
5. Kommunens foreløpige kommentarer til planene synes å legge mest vekt på utbyggers ønske om maksimal profitt, og liten vekt på å skape og opprettholde gode bomiljøer. Bygging av et beskjedent antall villaer av moderat størrelse bør gi en løsning som tilfredsstiller så vel natur, miljø og estetiske hensyn.

Forslagsstillers kommentar

1. *Forslagsstiller vurderer det slik at et rekkehusprosjekt på 19 boenheter kan innpasses i dette attraktive boligområdet på en god måte uten at områdets kvaliteter blir brutt. Tomten vil ikke bli maksimalt utnyttet slik forslaget foreligger pr. i dag. Et grønt preg vil bevares i prosjektet, som bl.a. eldre eiketrær og grønne koller mot syd. Nye lekeplasser på området kan i tillegg bidra til et godt og sosialt bomiljø.*
2. *Illustrasjonsprosjektet viser rekkehus som skal tilpasses terrenget for ikke å gjøre større inngrep i naturen enn høyst nødvendig. Terrengets naturlige variasjon muliggjør en sokkeletasje som ikke vil være synlig fra Torstadåsen, dvs nord for bebyggelsen. Det legges så opp til to etasjer, og for 9 boenheter tilrettelegges for mulighet for et takoppbygg med adgang til takterrasse. Høyden fra terreng til hovedgesims vil bli tilnærmet lik andre toetasjes bygg i området. Beskrivelse og tegninger med høyde på hus sendes på høring til naboer og andre etter førstegangsbehandling i kommunen. Det vil da være mulig å kommentere*

det konkrete forslaget.

3. *Forslagsstiller er enig i at planområdet ikke egner seg spesielt godt for uføre. Boligprosjektet er derfor ikke planlagt med universell utforming. Én lekeplass skal likevel utformes slik at den kan benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne. Uteoppholdsarealene skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.*
4. *På grunn av en krevende terrengsituasjon og at det ønskes minimal endring på private eiendommer og avkjørsler, legges det opp til en ny vei med en relativt smal kjørebane på 4 meter. Dette muliggjør likevel at to biler kan passere hverandre. I tillegg vil det etableres 3 møtelommer som f.eks. muliggjør en personbil å passere en renovasjonsbil. Opparbeiding av et fortau i Torstadåsen vil trygge forholdene for myke trafikanter og gjøre kjørebanen mer oversiktlig for kjørende.*
5. *Kommunen pålegger utbygger -uansett antall nye boliger- å oppgradere veien samt å etablere fortau i Torstadåsen. Dette skal i sin helhet bekostes av utbygger, noe som forutsetter regulering av et visst antall boliger for at utbyggingen i det hele tatt skal være økonomisk levedyktig. Når det er sagt, mener vi at rekkehusene, som i prosessen er redusert fra 22 til 19 smale enheter, gir en utbygging som både tilfredsstiller natur, miljø og estetikk.*

4.3 Øvrig medvirkning

I forbindelse med planlegging av fortau og utvidelse av vei i Torstadåsen, ble det den 20.04.22 avholdt et informasjonsmøte med etterfølgende dialog for naboer langs veiutvidelsen. I etterkant har det vært videre dialog med naboer som har vært åpne for det, noe som har resultert i mer tilpassede løsninger.

Et informasjonsmøte på Teams med Holmen og Landøen Vel ble berammet den 10.12.2021. Ingen stilte på møtet.

5 Dokumentasjonskrav

Dokumenter til saken:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsprosjekt inkl. sol- og skyggestudier
5. Varslingsbrev og annonse
6. Forhåndsuttalelser
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse. Hille Melbye Arkitekter, 31.03.23
8. Veisystem, overordnet beskrivelse og tegninger. Rambøll, 14.11.22
9. Trafikkanalyse. Rambøll, 09.03.23
10. Støyrapport. Asplan Viak, 16.03.23
11. Skredfarevurdering. RIGeo, 07.03.23
12. Overvannsnotat. Sweco, 14.03.23
13. VA-notat. Sweco, 14.03.23
14. Masseberegning. Grindaker, 30.03.23
15. Landskapsanalyse. Grindaker, 14.03.23
16. Vurdering av biologisk mangfold. Miljøfaglig Utredning, 31.03.21
17. Brannteknisk notat. Rambøll, 15.03.23

asplan
viak

Torstadåsen 58

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Torstadåsen Utvikling AS
Tittel på rapport:	Torstadåsen 58 Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12
Oppdragsnavn:	Naturmangfold Torstadåsen 58
Oppdragsnummer:	635933-01
Utarbeidet av:	Kristoffer Selvig
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	9. jan. 2023	Trær i Torstadåsen inkludert	KS	AG
01	12. mai. 2022	Naturmangfold	KS	AG

Dato: 09.01.2023

Versjon: **01**

asplanviak.no

Innholdsfortegnelse

1. Innledning og konklusjon 2

2. Metode 3

Beskrivelse av naturmangfoldet 3

Forbehold 4

3. Naturmangfold 5

Eksisterende kunnskap 5

Geologi, naturvernområder og naturtyper 5

Rødlistearter og fremmede arter 7

Øvrig vegetasjon 9

4. Avbøtende tiltak 10

5. Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 11

§ 8 kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet 11

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning 11

§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver 12

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder 12

1. Innledning og konklusjon

De miljømessige prinsipper i naturmangfoldloven §§ 8-12 som skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet og beslutningstaking, vurderes å være oppfylt for tiltaket i Torstadåsen 58.

Naturmangfold er i naturmangfoldloven § 3 bokstav i) definert slik: *«naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning»*. Biologisk mangfold er videre definert som *«mangfoldet av økosystemer, arter og genetiske variasjoner innenfor artene, og de økologiske sammenhengene mellom disse komponentene»*.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at «*Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet (…)*» og det skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

De miljørettslige prinsippene omfatter kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10), prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11) og prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).

Dette notatet omhandler vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 i forbindelse med tiltaket Torstadåsen 58. Området skal reguleres til bygg- og anleggsformål, og eksisterende store gamle trær av eik og andre store trær i syd søkes bevart.



Figur 1 Byggeområdet som er lagt til grunn for vurderingen er markert med rød polygon.

2. Metode

Vurderingen er utarbeidet med utgangspunkt i Klima- og miljødepartementets veileder T-1554 B: «Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk» (2016).

Det er gjennomført kartlegging av området av naturforvalter Kristoffer Selvig 11.4.22. Alle foto i rapporten er tatt av Kristoffer Selvig med mindre annen kilde er presisert.

Beskrivelse av naturmangfoldet

Rapporten er basert på en vurdering av følgende elementer:

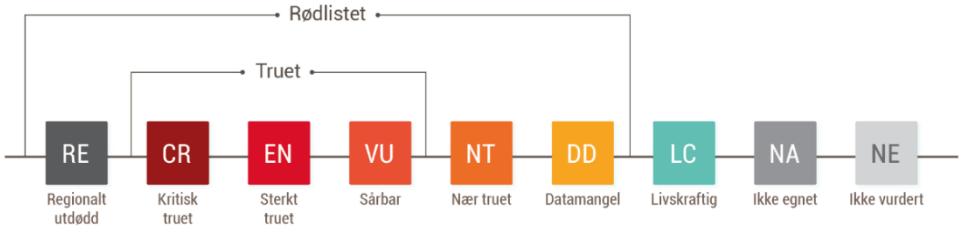
Geologiske forekomster

- Sjeldne eller viktige bergarter samt kalkholdige bergarter.
- Løsmasser som påvirker områdets karakter, f.eks. mht. tykkelse, kalkinnhold eller erosjon.

Naturtyper

- Utvalgte naturtyper iht. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.
- Viktige naturtyper (A/B/C-verdi) etter DN-håndbok 13 om Kartlegging av naturtyper.
- Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks for utvalgskartlegging etter Natur i Norge (NiN)-systemet.
- Rødlistede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2018.
- Rødlistede arter i kategoriene NT, VU, EN og CR (nær truede og truede), jf. Norsk rødliste for arter 2021.

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som kan ha en risiko for å dø ut fra Norge. Rødlista er utarbeidet av Artsdatabanken i samarbeid med fageksperter. Rødlistearter og truede arter er kategorisert etter følgende kategorier:



Forbehold

Det tas forbehold om at det kan finnes uoppdagede naturelementer av verdi, som verken er fanget opp i offentlige databaser eller ved den prosjektspesifikke befaringen, grunnet tiden på året. I tillegg vil artenes størrelse og adferd påvirke sannsynligheten for å bli observert i løpet av befaringens begrensede tidsrom.

3. Naturmangfold

Eksisterende kunnskap

Det er innhentet eksisterende kunnskap og gjort undersøkelser for å kartlegge naturmangfold i byggeområdet for Torstadåsen 58. Følgende kunnskapsgrunnlag er benyttet: Naturbase, Artskart og NGU.

Historiske flyfoto viser at byggeområdet for Torstadåsen 58 har vært berørt med bolig og park/hage over lang tid, og har siden senest 2002 vært nærmest uendret til i dag. Vestlig del var del av et større skogområde tidligere, se Figur 2.



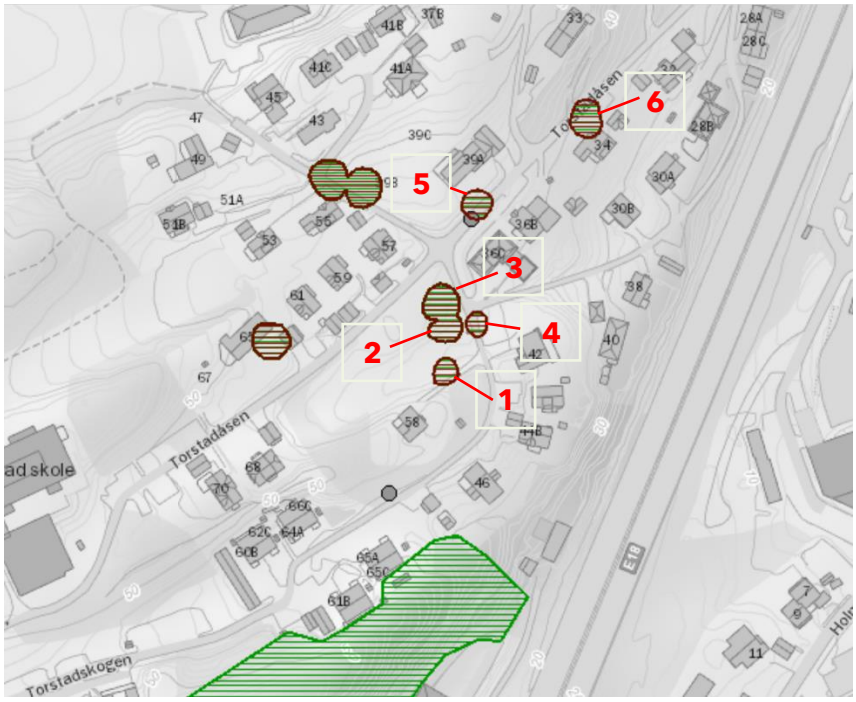
Figur 2 Byggeområdet for Torstadåsen 58 fra 1969 (t.v.), og 2021 (t.h.) (kilde: finn.no)

Geologi, naturvernområder og naturtyper

Berggrunnen i området er leirskifer, herunder skifer og kalkstein i veksling. Løsmassene er på nedre halvdel forvitringsmateriale, og nordre halvdel av tomten er tynt dekke av hav-, fjord- og strandavsetning. Berggrunnen og løsmassene avgir næringsstoffer til jordsmonnet og kan gi grunnlag for kalkkrevende flora.

I Naturbase er det registrert naturtyper i områdene rundt Torstadåsen 58, herunder tre lokaliteter av store gamle trær av eik innenfor tomten (markert 1-3), og ytterligere tre trær langs Torstadåsen i planområdet (nr. 42 (4), nr. 39A (5) og nr. 34 (6)), se Figur 3. Naturtypen hule eiker er en utvalgt naturtype og trærne må tas hensyn til under tiltaket. Eik nr. 1 har verdi lokalt viktig og en omkrets på 244 cm, eik nr. 2 og 3 har

verdi viktig og omkrets på hhv. 260 og 264 cm. Eik nr. 4 har omkrets like over 200 cm og er lokalt viktig, nr. 5 og 6 har begge omkrets rundt 220 cm og er lokalt viktige, Utover disse trærne er det ingen andre verneområder, naturtyper eller leveområder for forvaltningsmessig viktige arter som vurderes å bli berørt av tiltaket.



Figur 3 Naturtyper i området rundt Torstadveien 58. Grønn skravur markerer naturtyper, rød skravur markerer utvalgt naturtype (hule eiker, punkt 1-3). Grå punkter markerer funn av forvaltningsmessig viktige arter (se kap. 3.3).



Figur 4 Flere store gamle eiketrær vokser på og ved tomten og langs Torstadåsen. Alle er markert i kartet i Figur 2.

Rødlistearter og fremmede arter

Ved byggeområdet for Torstadåsen 58 er det registrert enkelte rødlistearter og fremmede arter, se Figur 5.



Figur 5 Utsnitt fra Artskart som viser registrerte rødlistearter og fremmede arter langs Torstadåsen. Punkt 1 tilknyttet skogen sørvest på tomten er ask (EN) og legesteinfrø (NT), Punkt 2 ved Torstadåsen 36 er krypjonsokkoll (EN), og de lilla punktene langs Torstadåsen er hvitsteinkløver og kanadagullris (begge SE – svært høy risiko) (artskart.artsdatabanken.no)

I skogen vest på tomten er det registrering i Artskart av ask (EN) og legesteinfrø (NT) fra 2019. Det er ikke registrert rødlistede fugl på tomten, men det er sannsynlig at de finnes der, særlig i tilknytning til skogholtet i vest. Disse anses ikke for å ha kjernen av leveområdene innenfor tiltaksområdene grunnet at dette er et område med mye bebyggelse og aktivitet, og vil i liten eller ingen grad bli berørt av tiltakene.

I Artskart er det innenfor tiltaksområdet registrert forekomster av flere fremmede plantearter med økologisk risiko på Fremmedartslista (2018). Langs Torstadåsen er det flere punkter med hvitsteinkløver og kanadagullris (begge SE – svært høy risiko). Innenfor tomten til Torstadåsen 58 er det registrert fremmede arter i kategoriene svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI). Deriblant ble det her under kartleggingen registrert kanadagullris (SE), mispel langs veien Torstadåsen og hjertebergblom (HI) langs innkjørselen til Torstadåsen 58.

Dette innebærer at det er en mulighet for at fremmede arter med svært høy og høy risiko spres ved massehåndtering dersom masser skal fraktes ut av området. Hvitsteinkløver og kanadagullris er vanlige arter i området, som vokser i veikantene, og disse bør hensyntas spesielt i forbindelse med massehåndtering. Gjenbruk av masser infisert med fremmede arter må gjøres med aktsomhet, men av de registrerte artene er det ingen arter som tilsier at masser ikke kan gjenbrukes innenfor tomten, jf. veileder fra Miljødirektoratet (2018): «*Håndtering av løsmasser med fremmede*

skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».

For Torstadåsen 58 bør det påses at fremmede arter håndteres iht. forskrift om fremmede organismer. Se punkter under avbøtende tiltak, kap. 4.

Øvrig vegetasjon

Øvrige arter på tomten er skog og frittstående trær av furu, gran og bjørk, med innslag av ask og osp i vest. På toppen av kollen ved Torstadåsen 58 vokser det bl.a. blåveis på kartleggingstidspunktet, se Figur 6.



Figur 6 En rest av kalkfuruskog finnes sør og vest på tomten, her et grunnlendt område med bl.a. blåveis.

4. Avbøtende tiltak

Forekomster av utvalgt naturtype hule eiker må beskyttes i anleggsperioden, f.eks. ved å sette opp anleggsgjerder rundt de aktuelle trærne. Trærne må ikke beskjæres for døde grener. Hvis grove grener faller på bakken, bør de legges på egnet eksponert område i nærheten. Vegetasjon rundt trærne kan med fordel kuttes for å hindre gjengroing i tilknytning til trestammene.

Hvis det skal foretas transport av infiserte masser (masser hvor skadelige fremmede arter vokser) gjelder følgende retningslinjer:

- Hvis det skal fjernes jord med fremmede arter av høy eller svært høy risiko, må det fjernes et topplag i disse arealene på minst 20 cm, som kjøres til deponi.
- Massene tas direkte fra bakken og overføres til kjøretøy.
- Massene bør ikke mellomlagres på stedet, i så tilfelle må lagringsområdet tildekkes og merkes. Massene skal ikke blandes med øvrige masser.
- Ved gjenbruk av masser som toppjord bør dette kun gjøres der det skal tilsås og skjøttes som gressplen, dvs. med regelmessig plenklipp.
- Infiserte masser transporteres til egnet deponi, eller legges som underliggende fyllmasse på stedet (så dypt at det ikke kan spire, eller under bygninger).
- Massene tildekkes over og på sidene under transport, bunnen må være tett.
- Rengjøring av kjøretøy skjer der massene er lastet av.

5. Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet

§ 8 «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.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

§ 9 «Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Ved vurderingen av § 8 skal man finne ut hvilket naturmangfold som kan påvirkes av beslutningen, hvilken tilstand dette naturmangfoldet har og hvilke effekter beslutningen vil ha på naturmangfoldet. Vurderingen av disse tre spørsmålene utgjør til sammen kunnskapsgrunnlaget. Generelt er naturmangfold på tomten godt kartlagt. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i tiltaksområdet for Torstadåsen 58 er beskrevet i kapittel 3 over.

Det vurderes at tiltaket har liten konsekvens for naturmangfold, da naturtyper og skogområde med forekomst av rødlistede arter bevares, jf. planbeskrivelsen datert 24.02.22. Gitt at de avbøtende tiltakene som er beskrevet i kapittel 4 gjennomføres, vil tiltaket ha svært begrenset negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven § 9 vil være aktuell i den grad kunnskapsgrunnlaget anses som utilstrekkelig. I dette tilfellet foreligger det informasjon fra flere ulike kilder om naturmangfoldet og det finnes en god oversikt over hele tiltaksområdet. Det er også mulig å vurdere tiltakets påvirkning på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket Torstadåsen 58.

Naturmangfoldlovens §§ 8 og 9 anses derfor å være oppfylt.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning

§ 10 «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Denne vurderingen legger til grunn at tidligere inngrep innenfor tiltaksområdet reflekteres i nå-tilstanden. Samlet belastning med hensyn til andre byggeprosjekter i nærområdet bør tas med i vurderingen. Basert på kunnskapen om naturmangfoldet i tiltaksområdet vurderes det at den samlede belastningen på økosystemet vil være minimal for tiltaket Torstadåsen 58.

Med bakgrunn i kunnskapen om naturmangfoldet i tiltaksområdet vurderes de samlede virkningene å ikke hindre at forvaltningsmålene for naturtyper, arter eller økosystemer nås. De negative konsekvensene for naturmangfoldet, sett i lys av samlede virkninger, vurderes å ikke øke i forhold til konsekvensene av selve tiltaket.

Naturmangfoldlovens § 10 anses derfor å være oppfylt.

§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

§ 11 «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

For tiltaket Torstadåsen 58, vil det være eventuelt tap av trær furu og bjørk som kan utgjøre skade på naturmangfoldet. Det anses ikke som sannsynlig med tap av eiketrær. Det vil bli utført avbøtende tiltak, jf. kapittel 4 over, som bekostes av tiltakshaver.

Naturmangfoldlovens § 11 anses derfor å være oppfylt.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

§ 12 «For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

For tiltaket Torstadåsen 58, anses det at de avbøtende tiltakene som er beskrevet i kapittel 4 over, gir nødvendige resultater for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet.

Naturmangfoldlovens § 12 anses derfor å være oppfylt.

asplan viak

F-NOT-001

Oppdrag	**Torstadåsen 58 (1350050042)**
Kunde	**Torstadåsen Utvikling AS**
Notat nr.	**F-NOT-001-(02)**
Dato	**15.03.2023**
Til	**Andreas Storstrøm, Profier AS**
Fra	**Marcus Lagerkvist, Rambøll Norge AS**
Kopi	
Status:	**Revisjon 02**

1. Innledning

Rambøll er engasjert av Torstadåsen Utvikling AS ifm. regulering av nye boliger i Torstadåsen 58, Billingstad.

Notatet er utarbeidet av sivilingeniør Marcus Lagerkvist. Sidemannskontroll er gjennomført av branningeniør Alina Bondarenko. Kontroll er dokumentert ved kontrollkopi.

Vurderingen baserer seg på tegninger datert 14.03.2023 og 24.02.2023 utarbeidet av Hille Melbye arkitekter. Samt VA og overvannsplan datert 14.01.2022 utarbeidet av SWECO.

De branntekniske forhold reguleres av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 1. juli 2009 nr. 71 med endringer (1). Tiltaket skal tilfredsstille funksjonskrav i TEK17 (2) med tilhørende veiledning.

Notatet beskriver løsninger som følger preaksepterte ytelser i VTEK (3). Prosjekteringen baserer seg således på preakseptert løsning.

Notatet skal ikke brukes som grunnlag for detaljprosjektering, og det må utarbeides fullstendig brannkonsept før søknad om igangsettelsestillatelse.

Dato 15.03.2023

Rambøll
Harbitzalleen 5
Skøyen
N-0275 Oslo

T +47 2251 8000
www.ramboll.no

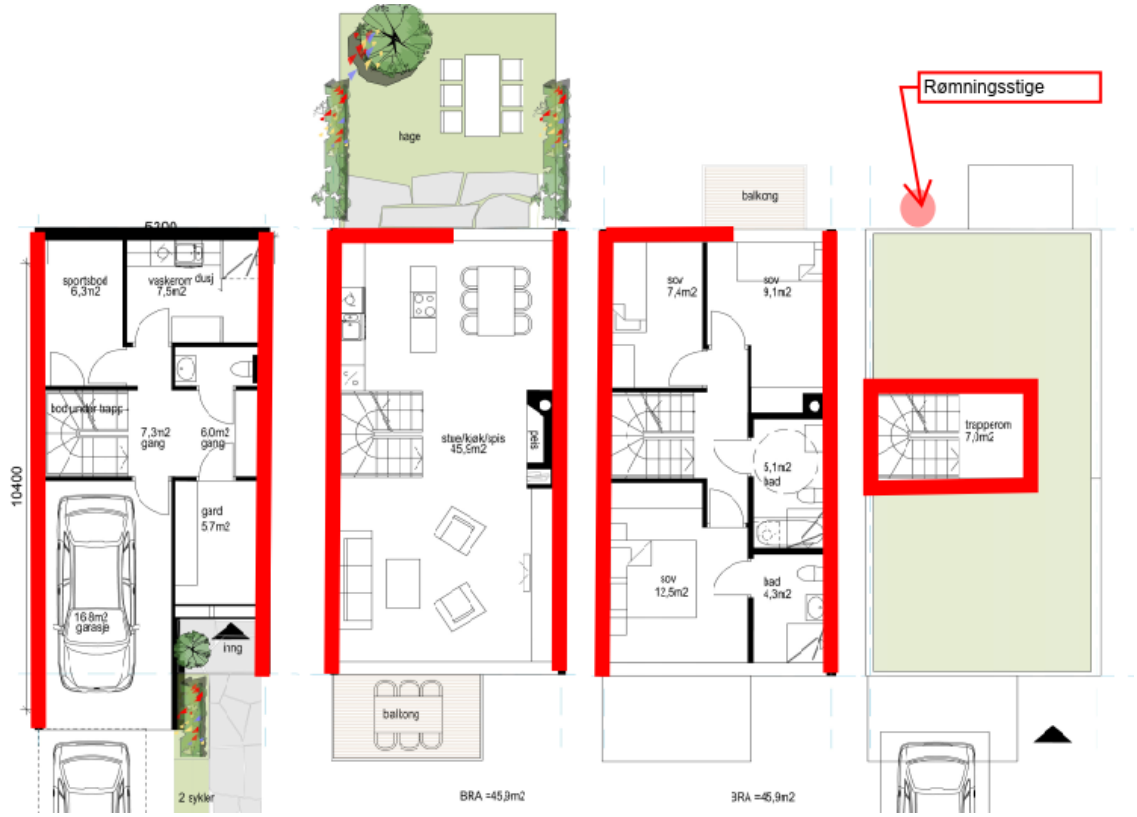
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

2. Branntekniske premisser

VTEK	Ytelseskrav/ løsning
Bruk	Bolig Rekkehus i 3 tellende etasjer med parkering i underetasje.
Tellende etasjer	3 tellende etasjer. Det er hoveddel (wc, dusjrom) på plan U. etasje.
Mønehøyde	Bygningens gjennomsnittshøyde fra terreng overstiger 9 m. Rekkehusene er kategoriserte som høye byggverk.
Areal	Grunnflate øvre 3 rekker: ca. 780 m^2 Grunnflate nedre 2 rekker: ca. 470 m^2
Risikoklasse	4
Brannklasse	1
Persontall	Lavt persontall
Brannenergi	Mellom 50-400 MJ/m^2
Bærende konstruksjoner	Bærende konstruksjoner kan føres opp i R15 [B15]. Branncellebegrensende konstruksjoner må understøttes av konstruksjoner av samme eller høyere brannmotstand.
Brannspredning til nabobygg	Avstand til nabobygg må være minst 8 m. Avstand mellom rekker er mindre enn 6 m og fasade må utføres i branncellebegrensende konstruksjon EI 30 [B30]. Se figur i kapittel 3.
Brannseksjoner	Ikke behov for seksjonering da rekkehusene samlet understiger 1 200 m^2.
Brannceller	Hver boenhet må skilles som egen branncelle med brannmotstand EI 30 [B30].
Overflater og kledning	Utvendig overflate kan være D-s3,d0. Dersom det er ønskelig med bruk av Royalbehandlet kledning eller lignende så kan det være en mulighet i dette prosjektet.
Brannalarmanlegg	Røykvarslere etableres.
Rømning	Rømning er løst på følgende måter: • Plan U – rømning direkte til terreng • Plan 1 – rømning direkte til terreng • Plan 2 – interntrapp + vindu • Plan 3 – interntrapp + utvendig stige med ryggbøyle Utvendig stige må beskyttes med branncellebegrensende konstruksjon minst 2 m på hver side av stigen. Et alternativ til stige kan være å installere automatisk slokkeanlegg i rekkehusene. Da kan øverste plan ha utgang kun via interntrapp.
Slokkeutstyr	Det må etableres brannslanger eller håndslukkere som rekker inn i alle rom.

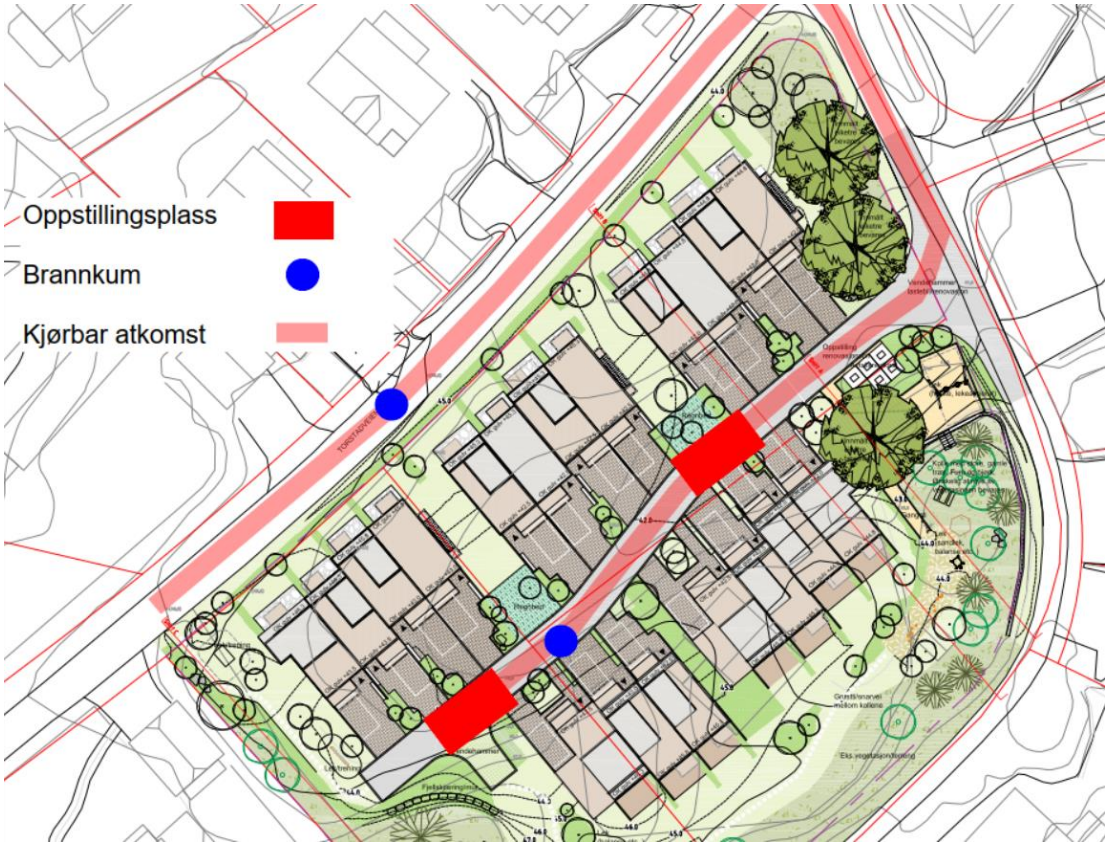
Brannvesenets innsats	Basert på bygningens høyde (> 9m) er det krav om at det etableres oppstillingsplass med stigebil slik at alle etasjer og brannseksjoner nås. Dimensjoner for oppstillingsplass er 7 x 12 m. Se figur i kapittel 4. Det må uansett være kjørbar atkomst til hovedangrepsvei for innsatsbil. Brannkummer etableres slik at alle deler av fasaden kan nås. Kummer skal ha kapasitet minst 20 l/s fordelt på minst to uttak. Rambøll anbefaler at ABBV involveres for å avklare muligheter for bruk av bærbare stiger.

3. Typisk branntegning



Figur 1: Branntegning B1

4. Situasjonsplan



Figur 2: Situasjonsplan

5. Bærekraft

Rambøll har stort fokus på å hjelpe våre kunder med å få til bærekraftige prosjekter. Som selskap har vi forpliktet oss til:

1. Vi foreslår og utvikler beste og neste praksis for CO2-reduksjon og klimatilpasning.
2. Vi skaper mer verdifull natur enn det vi bygger ned.
3. Vi kjemper for å ivareta menneskers behov for livskvalitet.

Vi anbefaler at følgende punkter vurderes videre i dette prosjektet:

- Avklare med brannvesenet om bærbare stiger kan brukes. Dette vil fjerne behovet for oppstillingsplass for stigebil og gi mindre inngrep på grøntområder.
- Vurdere om sprinkling kan være et alternativ. Kan redusere behov for konstruksjoner med brannmotstand, redusere brannmotstanden til bærende konstruksjoner og fjerne behov for utvendig stige.
- Se på muligheten for å gjenbruke materialer (www.rehub.no)

6. Referanser

1. **Miljøverndepartementet.** *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). Sist endret LOV-2012-08-10-61.* 2008.
2. **Kommunal- og regionaldepartementet.** *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). .* Bolig- og bygningsavd. 2017.
3. **byggkvalitet, Direktoratet for.** *Veiledning om tekniske krav til byggverk.* 2017.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 28.10.2021
Vår ref: 2021/31156
Deres dato: 20.10.2021
Deres ref:

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varslet oppstart av reguleringsplan for Torstadåsen 58

Vi viser til deres oversendelse datert 20. oktober 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Torstadåsen 58 i Asker

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for rekkehus og uteoppholdsarealer. Det ønskes samtidig å tilrettelegge for et ensidig fortau langs Torstadåsen, fra Holmen barnehage i nordøst til Torstad skole i vest. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til nåværende boligbebyggelse.

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill
Naturmangfold
Innenfor planområdet er det registrert en lokalitet med tresorten Ask. Ask er i norsk rødliste vurdert til å være truet (VU). Vi ber om at planforslaget forsøker å ivareta lokaliteten og eventuelle konsekvenser for denne.

Det er i våre databaser registrert flere fremmede arter innenfor planområdet, blant annet hvitsteinskløver og kanadagullris. Fremmede organismer er et stadig økende problem, og regnes som en av de største truslene mot naturmangfoldet både i Norge og på verdensbasis. Naturmangfoldlovens kapittel IV og forskrift om fremmede organismer utdyper den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldlovens § 6. For virksomheter eller tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer stiller aktsomhetsplikten krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning.

Hule eiker

Hule eiker kan være hjem for opptil 1500 ulike arter, og er derfor en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven (nml) § 52. Innenfor planområdet finnes det mange registrerte hule eiker, disse må sikres og ivaretas i planarbeidet.

I anleggsfasen kan eiketrærne bli påført vesentlig skade ved gravearbeider og ved kjøring med tunge anleggsmaskiner innenfor trekronens diameter/dryppsone, og ved endringer i grunnvannsnivået. Reguleringsbestemmelsene må sikre at eikene beskyttes mot vesentlig skade i anleggsperioden. Det må angis en hensynssone rundt det enkelte tre for å gi trærne gode livsvilkår også etter anleggsperioden. Hvordan en kan vise aktsomhet for hule eiker i anleggsarbeid finnes det informasjon om i denne brosjyren fra Statsforvalteren og Miljødirektoratet. Dersom det ikke er mulig å unngå å berøre eika, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen klarlegges i en konsekvensanalyse. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6. Den generelle aktsomhetsplikten forsterkes for utvalgte naturtyper.

Landbruk

Ca. 2,7 dekar av arealet er klassifisert som dyrka jord (innmarksbeite). Ikke langt fra planområdet er det større sammenhengende LNF-områder med dyrka jord. Det framgår av referatet fra oppstartsmøtet med kommunen 17.8.2021 at energi- og klimahensyn tilsier at det er behov for best mulig massebalanse i prosjektet. Selv om gjeldende kommuneplan for Asker ikke inneholder bestemmelser om ivaretakelse av matjord, anbefaler vi med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for jordvern, at det blir vurdert muligheter å bruke den berørte matjorda til forbedring av jordbruksareal utenfor planområdet.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Vi er positive til at det planlegges å regulere fortau langs Torstadåsen mellom Holmen barnehage og Torstad skole. Dette vil bedre og trygge skolevei, samt legge til rette for økt bruk av gange og sykkel.

Parkering

En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. For å nå det nasjonale målet om at all vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, mener vi at en lav parkeringsdekning er av stor betydning. Vi anbefaler at det planlegges for at flest mulig skal benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra planområdet. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast

Støy

Planområdet vil bli utsatt for trafikkstøy. ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021” skal legges til grunn i planarbeidet. Vi anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser om støygrenser i henhold til retningslinjen. Aktuelle avbøtende tiltak må inntegnes på plankartet og nedfelles i planbestemmelsene. Vi understreker at det gjennom rekkefølgebestemmelser må sikres at eventuelle støytiltak er etablert før bebyggelsen tas i bruk.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021, og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

Deres dato
2021-10-20

Vår dato
2021-10-29

Deres referanse
S21/2469

Vår referanse
111856

Vår saksbehandler
Mads Westby

Hille Melbye Arkitekter AS v/Kristin Sande

Kopi til
Asker kommune

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Torstadåsen 58 i Asker kommune

Elvia AS («Elvia») viser til uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Torstadåsen 58 i Asker kommune. Høringsfristen er 20.11.2021 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Asker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent luftledning (opp til og med 1000 V)

Anlegg med spenning til og med 1000 V inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter.

Elvia AS
Vangsvegen 73
2317 Hamar

Postadresse
Postboks 4100
2307 Hamar

Kontakt
www.elvia.no
firmapost@hafslundnett.no
+47 22 43 58 00

Bankkonto
6468.05.20877

Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)
Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)
Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon
Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon
Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner
For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende ekeisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

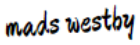
Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen
Elvia AS



Mads Westby
Studentressurs
Avdeling Rettigheter
mads.westby@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt

VIKEN FYLKESKOMMUNE

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Vår ref.: 655541/2021 - 2021/55727
Deres ref.: S21/2469
Dato: 19.11.2021

Uttalelse - varsel om oppstart - Detaljregulering - Gbnr 31/47, 132, 133 m.fl - Torstadåsen 58 - Tilrettelegge for rekkehus og uteoppholdsarealer - Asker kommune

Det vises til brev fra HILLE MELBYE ARKITEKTER AS datert 20.10.2021 om varsel av reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Varselet gjelder planoppstart av reguleringsplan for Torstadåsen 58 i Asker kommune.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for rekkehus og uteoppholdsarealer. I henhold til Asker kommune ønskes det samtidig å tilrettelegge for et ensidig fortau langs Torstadåsen, fra Holmen barnehage i nordøst til Torstad skole i vest.

Torstadåsen 58 er i dag hovedsakelig uregulert, men omfattes av kommuneplan for Asker kommune 2018-30, der formålet er nåværende boligbebyggelse. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst.

Medvirkning
Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Barn og unges interesser
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Støy og luftkvalitet

Planområdet antas utsatt for trafikkstøy fra E18. Det er kommunens ansvar som støyfaglig myndighet å sørge for at Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 ivaretas.

For ivaretakelse av luftkvalitet, viser vi til Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging
Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

I henhold til RP-ATP skal utbygging innenfor bybåndet først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Viken fylkeskommune støtter kommunens vurdering om at det bør etableres fortau som en del av utbyggingen. Dette vil bidra til god og trygg fremkommelighet for gående til den høyfrekvente busstrasén som går langs Billingstadsletta.

Samferdsel

Fylkeskommunen eier og forvalter fylkesveinettet. Planområdet berører ikke fylkesveinettet og vi har dermed ingen kommentarer knyttet til vår rolle som forvalter av fylkesvegnettet.

Hensynsone H190 går over deler av planområdet, jf. kommunedelplan for E18 – korridoren i Asker, Slependen – Drengsrud, datert 08.11.2016. I henhold til planbestemmelsene krever tiltak under terrengnivå tillatelse fra Statens Vegvesen.

For forhold som gjelder restriksjonssoner for framtidig E18 viser vi til Statens vegvesen.

Automatisk fredete kulturminner

Uttalelsen gis av Viken fylkeskommune som rådgiver og regional fagmyndighet i saker som angår kulturminnevern.

Området er befart av Viken fylkeskommune den 11.11.21, og uttalelsen gis på grunnlag av befaringen og arkivmateriale. Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner der tiltaket skal gjennomføres. Eiendommen det søkes dispensasjon for, er nedbygd og opparbeidet og potensialet for å gjøre funn av nye automatisk fredete kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig.

Viken fylkeskommune ber likevel om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner på eiendommen. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Viken fylkeskommune minner om meldeplikten i henhold til kulturminneloven:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

Asker kommune

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ANDERS LOFTERØD

Adresse: Torstadåsen 61, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	205	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen.

Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen. Videre er veien i dag underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt er det en

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

bratt og smal vei med tilhørende utfordringer om vinteren. Det er også bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at fotgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren.

Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre. Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende. Vedr. byggeprosessen Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig.

Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser.

Vedr. Billingstadsletta/Fekjan Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.

Vedr. antall boliger Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skisseforslaget på 22 boliger er stikk i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser for området. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 eneboliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye eneboliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor.

Konklusjon: På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: anders.lofterod@yinson.com

Telefonnummer: 41667454

SIGNERT AV

ANDERS LOFTERØD på vegne av LOFTERØD ANDERS 25.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

25.10.2021 21:48:04 AR452110768

Svar alle Slett Søppelpost Blokker ···

Vedrørende brev om melding om nabovarsel for Torstadåsen 58, Asker, 1396 Billingstad (gårdsnr.31, bruksnr. 47).

Flagg for oppfølging.

AL

anne lundstøl <anrilu08@gmail.com>

to. 04.11.2021 21:25

Til: Kristin Sande

Jeg viser til brev 21.10.2021 fra deg ang. melding om nabovarsel med byggeplaner for Torstadåsen 58, Asker, 1396 Billingstad hvor brevet kommer med illustrasjon av planområdet og varslingsbrev. Jeg har merknader dersom bygg eller endringer i nærheten av Torstadskogen 31 C (gårdsnr.31, bruksnr. 9) stjeler utsikt fra verandaen min vendt mot Torstad ungdomsskole og utsikt mot Oslo med fjordgløtt. Videre er det å påpeke at dersom gangveien til Torstadskogen B felt nærmest Torstadåsen 58s eiendom blir berørt av deres plan er det en merknad. Andre innvendinger er at helligdagsfredsloven paragraf 2 overholdes. Som er: https://lovdata.no/lov/1995-02-24-12 Vh Anne Riedel Lundstøl beboer i Torstadskogen 31C 1395 Hvalstad

Svar | Videresend

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

21.10.2021 17:17:14 AR451714294

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: BARHAM STRAND FARAG

Adresse: Torstadåsen 26, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	79	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Pga småbarn i hus og krever ekstra omsorg så er ikke greit med søndagsarbeid

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: barhamfarag@hotmail.com

Telefonnummer: 97028635

21.10.2021 17:17:14 AR451714294

SIGNERT AV

BARHAM STRAND FARAG på vegne av FARAG BARHAM STRAND 21.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.10.2021 17:17:14 AR451714294

21.10.2021 17:17:14 AR451714294

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

31.10.2021 10:03:28 AR452833686

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JAN OVE BJERREGAARD

Adresse: Torstadåsen 59, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	206	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi har følgende innsigelser:
Bebyggelse
I Torstadåsen i dag er det kun eneboliger. Vi ønsker at området som reguleringen omfatter også blir bebygd med samme type boliger for å bevare egenarten og at bebyggelsen blir ensartet i hele denne veien.
Ifm den massive utbyggingen på Billingstad Vest er Torstadåsen nå en motvekt til denne fortettingen. I tillegg har vi Torstadskogen som også består av større og mindre blokkhusbegyggelse. Dermed er Torstadåsen en naturlig motvekt til blokkbegyggelsen i området. En fortetting med rekkehus vil gjøre

31.10.2021 10:03:28 AR452833686

at området mister sitt naturmangfold, sin egenart og sitt grønne særpreg. Her er det pr i dag både rådyr, rev og grevling, et rikt fugleliv, i tillegg til flere gamle eiketrær. Vi frykter at mye av dette naturmangfoldet vil forsvinne med en massiv fortetting av området som rekkehus vil medføre.
Vi motsetter oss derfor at også Torstadåsen skal fortettes på denne måten.
For oss som en av de nærmeste naboene vil en rekkehusutbygging virke som en vegg mellom Torstadåsen og reguleringsområdet. Det som i dag er et åpent utsyn vil bli totalt stengt.
Vi vil ikke motsette oss en utbygging, men protesterer mot at det legges opp til tett rekkehusbegyggelse i flere etasjer.

Trafikk
En rekkehusbebyggyelse vil øke trafikken i Torstadåsen dramatisk. Denne veien er allerede svært belastet om morgenen og ettermiddagen ifm trafikk til jobb og skole. Torstadåsen er bratt og smal og har ikke sikring ned mot husbebyggelsen på nedsiden av veien. Her har det opp gjennom årene vært flere uhell; spesielt om vinteren.
Torstadåsen er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye rekkehus øverst i Torstadåsen. Det er så vidt plass til at to biler kan passere hverandre og dette er bare mulig der det er innkjøring til eiendommene. Spesielt krevende er det på vinteren, hvor det ikke er uvanlig å kjøre seg fast. Fartsdumpene gjør ikke dette enklere for de som kommer oppover.
Nye rekkehus vil medføre at antall boenheter i Torstadåsen blir fordoblet i fht dagens antall og dermed vesentlig øke trafikken. Iom at Torstadåsen er en blindvei, vil all trafikk opp veien nødvendigvis også komme ned igjen. Dette medfører igjen at trafikkbelastningen i fht en gjennomkjøringsvei blir doblet.
Nytt fortau vil gjøre det bedre for fotgjengere, men vil ikke hjelpe på biltrafikken. Vi forventer at nytt fortau legges på samme side i hele Torstadåsen fra Halvar Torgersensvei til Torstad skole. Vi krever at nytt fortau fra avkjøring til nr 58 og opp til skolen legges på reguleringstomten.

Også trafikken på Billingstadsletta vil bli påvirket av økt antall boenheter i Torstadåsen. Her er trafikken allerede så kaotisk at vi sliter med å forstå hvordan kommunen kan tillate stadig nye utbygginger uten at denne veien blir oppgradert. Etter hvert som Billingstad Vest blir ferdigstilt og folk flytter inn vil trafikken øke enda mer i forhold til dagens situasjon. Dette er i seg selv et argument for ikke å tillate nye rekkehus i Torstadåsen, men begrense antall boenheter til kun eneboliger.

Vi kan med dette ikke godta at det omreguleres til rekkehus i Torstadåsen 58.
.
Hilsen Bente Nilsson og Jan Ove Bjerregaard

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: jan.ove.bjerregaard@gmail.com

Telefonnummer: 99517516

SIGNERT AV

JAN OVE BJERREGAARD på vegne av BJERREGAARD
JAN OVE 31.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

31.10.2021 10:03:28 AR452833686
31.10.2021 10:03:28 AR452833686

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

02.11.2021 11:33:40 AR453262654

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: BJARNE KOLMOS

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Hej,

Jeg forstår at der tænkes at bygges 22 boe nheder på denne tomt. Dette vil betyde en fordobling af antal bo enheder på øverste del af Torstadåsen. Torstadåsen er allerede i dag alt for smal til at håndtere den trafik der er, så en yderligere fordobling vil gøre situationen helt uholdbar. 6 – 8 eneboliger vil kunne passes ind på denne tomt - 22 er helt uholdbart og vil være ødelæggende for det eksisterende boligmiljø.

02.11.2021 11:33:40 AR453262654

Minder også om at forrige gang kommunen tillod udbygning her øverst på Torstadåsen (Torstadåsen 41, 43, 45 m.fl) da skete det ved at overudnytte den eksisterende private vej, så denne nu er i fuldstændig håbløs ødelagt forfatning. Jeg anmoder hermed kommunen om snarligst at ordne op i dette ved at kommunen overtager vedligeholdet af denne. Det er helt uholdbart at kommunen tillader nybyg i stor stil uden at ville påtage sig ansvaret for tilhørende fremkomstvej. Hvordan kan vi som beboere på Torstadåsen have tillid til at kommunen vil sikre ordentlig vej ved endnu en ny udbygning – når historikken så vældig tydeligt viser at de ikke har gjort det hidtil?

Med venlig hilsen
Bjarne Kolmos

02.11.2021 11:33:40 AR453262654

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: Bjarne_Kolmos@Danfoss.com

Telefonnummer:

SIGNERT AV

BJARNE KOLMOS på vegne av KOLMOS BJARNE 02.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.11.2021 11:33:40 AR453262654

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: DAG BERNHARD TOLLAKSEN

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Dette enebolig område og er ikke egnet for utbygging av mange rekkehus. Veien er i min mening dimensonert for et eneboligfelt og ikke for rekkehusfelt. Det er allerde idag mye trafikk på denne veien. Problemet blir større lengre ned der den møter Nesbruveien hvor det nå har blitt bygt ut et leilighetfelt.

Er ening i forslag fra Asker kommune at det trengs et fortau lengs med veien opp til Torstad skole. Denne veien er allerede trang og det er ikke mulig at bruke del av veien for et fortau. Det går et dike lengs veien og det må beholdes. Fortau må derfor legges på vest siden og da går dette in på tomter

till eiere ut etter veien.

Det er mye rådyr i området og marken på Gårdsnr 31, Bruksnr 47, er brukt av disse dyrene og marken burde bli beholt så som det er idag.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: dag_tollaksen@yahoo.co.uk

Telefonnummer:

SIGNERT AV

DAG BERNHARD TOLLAKSEN på vegne av TOLLAKSEN
DAG BERNHARD 10/24/2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Til *Asker kommune*

Fra *Ellen-Cecilie Dahler & Geir Dahler*
Torstadåsen 68
1396 Billingstad

G.nr. 31, B.nr. 202

Billingstad, 1. november 2021

Protest vedr. nabovarsel for Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD, G.nr. 31, B.nr. 47 og evt. øvrige deler av Torstadåsen 58

Undertegnede, eiere av *G.nr. 31, B.nr. 202,* tillater seg herved å protestere mot forslaget i Nabovarsel vedr. *Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD / sak registrert 21.10.2021 13:56:36 AR451684296*. **Det konkluderes med at Torstadåsen 58 ikke er egnet for rekkehusbebyggelse**, men at eneboliger vil være akseptabelt og å forvente.

Intensjonen i forslaget tidligere presentert for Asker kommune av utbygger/arkitekt ifm. oppstartsmøte avholdt 17.08.2021, *ref. korrespondanse / møtereferater datert 30.08.2021 Arkivnr. GBNR 31/47 L24110/21 vedr. 31/47, 31/132, 31/333 Reguleringsplan for Torstadåsen 58. Oppstartsmøte 17.08.2021. Referat*, vil tilsi en rasering av området, både Torstadåsen 58 så vel som det tilstøtende nabolaget. Intensjonen i disse forslagene avdekker et ønske fra utbyggers side-, der en skissert fortetning med et 20-talls boenheter, avslører en forakt mot tilstøtende nabolag og stedets kvaliteter, er lite tillitsvekkende og svært aggressivt. Det kan ikke være i Asker kommunes interesse å bidra til å forringe et nabolags bomiljø.

En utvikling av Torstadåsen 58 tilsier en stedlig tilpasning, dvs. at boligstrøket skal ha mest mulig ensartet bebyggelse. Området, det tilstøtende nabolaget og videre utenfor, domineres i dag utelukkende av eldre og nyere eneboliger. De nyeste boligene er kun noen få år gamle. Rekkehusbebyggelse vil bryte totalt med denne tradisjonen, og kan derfor ikke aksepteres. Stedlig tilpasning vil i dette tilfellet bety en maksimal fortetning som tilsvarer en boligtetthet lik det som i dag eksisterer i nabolaget i den øverste delen av Torstadåsen berørt av dette nabovarslet.

Området Torstadåsen har et grønt særpreg. Stedets egenart må tas vare på, og særlig som en motvekt til fortetning og bygging i andre områder på Billingstad, ref. Nedre Berger/ABB. Der har/skal flere tusen nye beboere finne sitt hjem, og det er derfor særdeles viktig å bevare en mer moderat arealutnyttelse i Torstadåsen, for å opprettholde en total trivsel på Billingstad. Området Torstadåsen 58 er preget av naturmangfold med bl.a. gammel verdifull vegetasjon, for eksempel flere større eiketrær som bør bevares, og rikt dyreliv, alt fra fugler, gnagere til mindre hjortedyr. Området er også preget av grønne koller, med godt utsyn og synlighet fra lang avstand. Asker kommune har tradisjon for å bevare slike koller, bl.a. for å bevare sitt grønne særpreg. Den eneste logiske måten skape en langsiktig bærekraftig arealutnyttelse vil være å avstå fra rekkehusbebyggelse, men akseptere eneboliger.

Adkomsten til Torstadåsen 58 og de tilstøtende etablerte boområdene betjenes av en blindvei, Torstadåsen. Torstadåsen er i dag en krevende ferdselsåre med topografiske utfordringer, med svinger og bratte stigninger. Vinterstid kan Torstadåsen være svært vanskelig og farlig for både gående og

kjørende. Veien er i dag smal, stedvis uoversiktlig og uten sikring. Torstadåsen er i dag også en viktig ferdselsåre for skoleelever ved Torstadåsen ungdomsskole. Veien er også preget av å være gjennomgangsferdselsåre for syklister til og fra jobb. Dersom intensjonen i forslaget tidligere presentert for Asker kommune av utbygger/arkitekt, med et tosifret antall nye boenheter i Torstadåsen 58 skulle blir akseptert, vil belastningen på veien øke betydelig hva angår alle typer trafikanter. Avstand til butikker, handlesentre og offentlig kommunikasjon kan synes kort, men topografi og beliggenhet tilsier at Torstadåsen ikke er en opplagt kandidat for et bilfritt miljø. På samme måte, og for å ivareta hensynet til eldre og folk med nedsatt funksjonsevne, vil veisystemet kreve særdeles oppmerksomhet og oppgradering. En utvikling av Torstadåsen 58 må ivareta et minimum antall nye boenheter, der maksimal fortetning tilsvarer en boligtetthet lik nabolaget i den øverste delen av Torstadåsen totalt sett per i dag, for å sikre fremtidig trygg og bærekraftig ferdsel for alle typer trafikanter, dvs. kjørende, gående og syklende – i alle aldre.

Intensjonen i forslaget tidligere presentert for Asker kommune av utbygger/arkitekt med et 20-talls boenheter kan bare forstås ut fra deres egne interesser. Asker kommune har også en interesse av god boligutvikling. Mange trenger et sted å bo, men folk fortjener også gode hus å bo i. Fortetning med rekkehus innebærer mindre boarealer. Fremtidens hus vil for mange også bety noe som er mer enn bare et sted å bo. Asker kommune hare en signifikant andel av mennesker relatert til kompetanseintensive næringer. Fremtidens hus i Asker vil derfor også være en arbeidsplass. Tilretteleggelse for hjemmekontor blir viktig. Torstadåsen 58 bør med fordel også utvikles for å sikre hus av en størrelse som kan ivareta slike behov.

En total vurdering av stedlig tilpasning, stedets egenart, tap av bærekraft ved fortetning og fare for liv og helse hva infrastruktur angår, så kan det utelukkende konkluderes at Torstadåsen 58 ikke er egnet for rekkehusbebyggelse. Eneboliger vil være akseptabelt og å forvente.

I sakens anledning er det også å bemerke at Nabovarsel for *Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD / sak registrert 21.10.2021 13:56:36 AR451684296* refererer utelukkende til G.nr. 31, B.nr. 47.

Hva med G.nr. 31, B.nr. 132 og G.nr. 31, B.nr. 133?

Det forstås at disse arealene formelt ikke er omfattet av nabovarselet.

Med vennlig hilsen

Ellen-Cecilie Dahler & Geir Dahler

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ERIK GREFBERG

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	44	0	0

Adresse: Torstadåsen 36C, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	120	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen
Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen. Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen.
Videre er veien i dag underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at forgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren. Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre.

Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen
Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende.

Vedr. byggeprosessen
Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig. Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser.

Vedr. Billingstadsletta/Fekjan
Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.

Vedr. antall boliger
Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk, og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Det er et yndet område å jogge, sykle og gå tur i for alle naboene her. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 boliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye boliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor.

Konklusjon
På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: erik@grefberg.no

Telefonnummer: +4747894747

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

SIGNERT AV

ERIK GREFBERG på vegne av GREFBERG ERIK 25.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

25.10.2021 19:10:07 AR452097261

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

26.10.2021 23:40:19 AR452281139

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: FINN KRISTIANSEN

Adresse: Torstadåsen 39A, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	110	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Adresse: Torstadåsen 39B, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	232	0	0

26.10.2021 23:40:19 AR452281139

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Er det noen form for forprosjekt på tiltaket ? Da er det ønskelig å få det tilsendet.
Forbeholder meg retten til å komme med kommentarer når tiltakets omfang av antall boliger blir omsøkt. Og valg av trase for et evt. fortau er valgt.
Tiltaket er omfattende og vil berøre mange grunneiere.
En så stor utbygging på ca. 6 dekar kan og skape presedens i området . Det er fremdeles mange eiendommer i Torstadåsen med store tomter som har felles grense. Som enkelt kan slås sammen til langt større utbyggingsområde enn det her blir søkt om.
Slik vi nå kjenner saken kan vel og en reduksjon av antall boliger. , gjøre at rekkefølgekravet om fortau kan fravikes.
Det bes om at berørte grunneiere blir varslet, så snart forslag til valg trase av et evt fortau .
Berørte grunneiere som må avstå grunn, har krav på advokatbistand betalt av utbygger.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: 27dodge@hotmail.no

Telefonnummer: 951 43 478

SIGNERT AV

FINN KRISTIANSEN på vegne av KRISTIANSEN FINN 26.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.10.2021 23:40:19 AR452281139

26.10.2021 23:40:19 AR452281139

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

09.11.2021 13:51:14 AR4542876 47

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: GINA MERETE LINDSTAD

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	127	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	131	0	0

Adresse: Torstadåsen 29B, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	236	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	237	0	0

09.11.2021 13:51:14 AR4542876 47

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Svar alle Slett Søppelpost Blokker ···

Tilbakemelding Utbyggelse av Torstadsåsen 58. Ifra nye eiere av Torstadåsen 33

HS

Henrik Smeby <henrikrsmeby@gmail.com>

lø. 20.11.2021 20:29

Til: Kristin Sande

Vi takker for mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Torstadåsen 58 datert 20.10.2021. Som det framgår av underlaget for oppstartsmøtet med representanter for Asker Kommune den 20.05.2021 forstår vi at 22 vertikaldelte boliger planegges bygd på tomten. I referatet fra møtet framgår det at diskusjonen var begrenset til Torstadåsen 58. I varslingsbrevet har planleggningsområdet blitt utvidet til også å omfatte Torstadåsen fra Holmen barnehage till Torstad skole. Det innebærer at planeringsområdet har blitt utvidet til mer enn det dobble arealet og omfatter flere enn 20 adresser i Torstadåsen.

For oss som nylig har kjøpt bolig i Torstadåsen 33, reagerer vi negativt på denne store utbygningen. Vi oppfatter en naturlig oppdeling av tomter og utbyggning av nye småhus som beriker området. Planforslaget for Torstadåsen 58 bryter sterkt med øvrig småhusbebyggelse og er bevislig alt for stort og konsentrert for befintlig infrasruktur. Personlig ser vi en framtidig risk i at ufrivillig måtte avstå tomteareale til prosjektet som vil begrense våre planlagte påbygg og garasjeplaner. Dette medfører et betydelig verditap og samtidig redusere vår livskvalitet på egen eindom.

Mvh

Henrik R Smeby & Dorthe K Poulsen

Eiere av Torstadåsen 33

Svar | Videresend

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det forventes at forslaget til ny regulering gis en arealutnyttelse som ikke overstiger bestemmelsen i gjeldende kommuneplan.

Ved utvidelse av Torstadåsen bør det planlegges for luftkabler i bakken

merknad: For sent innlevert merknad som følge av sykdom

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: gina.m.lindstad@gmail.com

Telefonnummer:

SIGNERT AV

GINA MERETE LINDSTAD på vegne av LINDSTAD GINA MERETE	09.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.11.2021 13:51:14 AR454287647

09.11.2021 13:51:14 AR454287647

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.10.2021 17:37:03 AR452604291

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HILDE STRAND FARAG

Adresse: Torstadåsen 26, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	79	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen. Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen. Videre er veien i dag underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal

28.10.2021 17:37:03 AR452604291

bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at forgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren. Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre. Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende. Vedr. byggeprosessen Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig. Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser. Vedr. Billingstadsletta/Fekjan Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres. Vedr. antall boliger Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 boliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye boliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor. Konklusjon På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

28.10.2021 17:37:03 AR452604291

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: hstrand83@hotmail.com

Telefonnummer: 99547309

SIGNERT AV

HILDE STRAND FARAG på vegne av FARAG HILDE STRAND 28.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.10.2021 17:37:03 AR452604291

Merknader til byggeplaner i Torstadåsen 58/1396 Billingstad (gårdsnr. 31, bruksnr.47)

Det vises til mottatt nabovarsel, med merknadsfrist 04.11.21.

Vi melder med dette om at vi har klare innvendinger/merknader til fremlagte prosjektplaner.

Torstadåsen 58 består i dag av en enebolig; med grønne omkringliggende arealer, og med flere større verneverdige (eike-) trær på tomten. Det har i alle år vært et rikt dyreliv der; blant annet kan vi daglig observere rådyr på faste dyretråkk gjennom eiendommen. Tomten er spesiell på den måten at den utgjør en sjelden grønn «oase».

Det fremheves at eiendommen rent estetisk ikke er dimensjonert for det byggeprosjektet som nå varsles. Prosjektet vil dominere Torstadåsen fullstendig; og innebære en svært høy total-økning i antall husstander, og etter vårt syn skille seg negativt ut i et fra før etablert og rolig enebolig-område. Prosjektet fremstår for oss som konstruert for å oppnå mest mulig profitt; uten å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og «nabolag-profil».

Som nærmeste nabo til Torstadåsen 58, vil vi uansett motsette oss tiltak/ha merknader til prosjektet dersom dette måtte berøre vårt tomte-areal direkte/tinglyst eiendom (i forbindelse med vei el.). Dersom prosjektet senere skulle vil vise seg å berøre vårt tomte-areal direkte, tar vi derfor forbehold å komme tilbake med ytterligere merknader.

Ut over ovennevnte; vil vi som nærmeste nabo gjennom 24 år, vektlegge et viktig forhold.

Varslet rekkehusprosjekt vil nødvendigvis innebære en stor økning i biltrafikk.

Torstadåsen er en blindvei, noe som innebærer at all gjennomgående biltrafikk må gå begge veier. Veien benyttes i dag som skolevei for elever til Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående skole. I tillegg fremheves at veien benyttes av ansatte og foreldre med barn i Holmen barnehage. Særlig i «rush-tiden», er det allerede stor trafikk i veien. Det er fastboende som skal til/fra jobb, store elevgrupper på vei til/fra skolen, og barn som trilles i barnevogn mm.

Veien er i dag svært smal, og enveiskjørt deler av strekningen. Den er med andre ord allerede underdimensjonert for dagens «trafikk-bilde». At veien er smal, skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger på hver side av veien. På deler av den enveiskjørte veien, er man i dag tvunget til å kjøre inn på private gårdsplasser ol. i møte med andre biler.

Særlig vinterstid, har det vært flere alvorlige « nesten-ulykker» mellom biler og elever gående på vei til Torstad ungdomsskole. Det foreligger meldinger i kommunens arkiver om utfordrende og trafikkfarlig skolevei.

Når varslet rekkehus-prosjekt vil innebære en stor økning av biltrafikken, vil dette skape enda flere trafikkfarlige situasjoner. Vi kan ikke se at et ensidig gangfelt langs Torstadåsen vil avhjelpe denne veibelastningen. Etter vårt syn vil rekkehusprosjektet i stedet medføre ytterligere trafikk-kaos og økt sjanse for alvorlige trafikkulykker. En eventuell utbedring av

vei-bredde (i tillegg til gangfelt), vil kreve omfattende sikringsarbeider. Det fremgår ikke i nabo-varselet at prosjektet tar høyde for dette.

Med hilsen

Kari V. Lappen m/familie
Torstadåsen 42
1396 Billingstad
Epost: karivalla@lappen.no

Asker, 27.10.21

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

01.11.2021 11:16:47 AR452969467

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: KNUT BIRGER JENSEN

Adresse: Torstadåsen 34, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	32	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vedrørende oppstart av planarbeider i Torstadåsen 58.

Jeg kan ikke akseptere de fremlagte planene for regulering i forbindelse med utbygging i Torstadåsen 58. Veinettet og infrastruktur er ikke dimensjonert for utbygging i denne skalaen og en inngripen på det nivået som er skissert, vil innvirke på et stort antall eiendommer.
I tillegg vil også trær som er fredet måtte sages ned i et omfang som tidligere ikke har skjedd i dette området.
En utbygging av nevnte tomt er naturlig, men nærmiljø, natur og nåværende belastning må

01.11.2021 11:16:47 AR452969467

hensyntas fremfor maksimering av profitt. Imøteser en kraftig nedskalert plan og vil da kunne revurdere mitt syn.
Anbefaler at tiltakshaver initierer et møte med berørte parter i området for å sørge for en smidig prosess.
Med vennlig hilsen

Knut Jensen

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: knut@heimlich.no

Telefonnummer: 90550310

SIGNERT AV

KNUT BIRGER JENSEN på vegne av JENSEN KNUT BIRGER 01.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

01.11.2021 11:16:47 AR452969467
01.11.2021 11:16:47 AR452969467

Svar alle | Slett | Søppelpost | Blokker | ...

nabovarsel for Torstadåsen 58, gbnr 31/47Mottok nabovarsel i post d.d.

Flagg for oppfølging.

LH

Lise Blom Hartvigsen <liseblomhartvigsen@gmail.com>
lø. 30.10.2021 21:53

Til: Kristin Sande

Må få fyldigere informasjon. Umulig å kommentere dette uten å se , PÅ PAPIR!!!. hva denne nabovarsel inneholder MHT BYGNINGER, HØYDER, FORTAU OSV. Det må sendes utførlige tegninger og informasjon på papir, ikke på data. Jeg har ingen mulighet til å gå til kommunen for videre opplysninger-. Har forøvrig aldri opplevd nabovarsel på denne måten, uten beskrivelse av de faktiske forhold, Her opplyses KUN at det skal bygges rekkehus, ute-oppholdsarealer og fortau .

Jeg protesterer på alt dette, inntil det mottas konkrete tegninger og opplysninger. Antar at det er en forglemmelse/uteblivelse ; av informasjon/tegninger.

Hvor skal fortau etableres? På hvilken side av Torstadåsen? På samme side hele strekningen?
Hvor mange rekke-hus, og hvor på eiendommen, hvor høye?
Ute-oppholds arealer: HVOR? Hvorledes skal de være?
Parkering?

Mottok den mangelfulle informasjon i dag, og er innenfor klage-perioden, men klager på hele prosjektet inntil dere sender utførlig informasjon.

Send den til Torstadskogen 23, 1395 Hvalstad (min bo.adresse, ikke postadresse, men på grunn av diverse, er det gunstigst at informasjonen sendes dit) Dere kan også sende alt på mail, (i tillegg) men jeg har ikke utskrifts-muligheter, og vil derfor ha all informasjon på papir. (Er pensjonist)

MVH Lise Blom Hartvigsen (kan nås på mobil +47 92203209)

Svar | Videresend

Svar alle | Slett | Søppelpost | Blokker | ···

utbygging/manglende nabovarsing

Flagg for oppfølging.

Du svarte ma. 01.11.2021 13:55.

LH

Lise Blom Hartvigsen <liseblomhartvigsen@gmail.com>

ma. 01.11.2021 11:13

Til: Kristin Sande

Tok kontakt med nabo til mine eiendommer i Torstadåsen 65. Er sjokkert. Har ikke mottatt noe materiale i saken, og forstår at det har vært høringer i kommunen. Jeg protesterer på alt, inntil dere har sendt meg alle dokumenter, tegninger, snitt osv. Hvor skal fortauet gå? Eier eiendom i Torstadskogen 23. Der var ark. Melbye arkitekt for daværende eiere; Åse og Torkel Tveit. Store , ærverdige trær ble fjernet i retning sjøen, UTENFOR EIER-TOMTEN, og all natur med ignorert/fjernet. Vet av erfaring at daværende eiere var meget "spesielle", men ark. Melbye var ganske spesiell i en del henseender. Parkerte bilen sin foran mitt nyervervede hus i Torstadskogen 23, osv. Sender melding til Asker kommune, vedr. natur-verning, i det jeg av erfaring, ikke har tro på den siden av saken, i tillegg til manglende informasjon fra dere side. Send kopi av tegninger og korrespondanse til min bo-adresse: Torstadskogen 23, 1395 Hvalstad, for at jeg raskest mulig skal kunne sette meg inn i saken. Vil samtidig , som informasjon, opplyse om at arkitekten for mitt rosa hus i Torstadåsen 65, var Niels Nicolaysen, god venn av Harald Melbye, og dessverre forulykket.

MVH Lise Blom Hartvigsen

Svar | Videresend

Svar alle | Slett | Søppelpost | Blokker | ···

utbygging Torstadåsen 58, manglende nabovarsling (tegninger, planer, dok)

Flagg for oppfølging.

LH

Lise Blom Hartvigsen <liseblomhartvigsen@gmail.com>

ma. 01.11.2021 11:35

Til: Kristin Sande

Gjentakelse: Ikke mottatt dok, tegninger, planer for Torstadåsen 58 (skandale!) Vennligst send til min bo-adresse Torstadskogen 23, 1395 Hvalstad, for hurtighets skyld. Arkitekt Harald Melbye var arkitekt for nabo-eindom, Torstadskogen 21. All natur fjernet!!! og store ærverdige trær, UTENFOR eiendommen, mot hav-utsikt. Dessuten, Mitt rosa Hus i Torstadåsen 65, ble tegnet av arkitekt Niels Nicolaysen (dessverre omkommet), men den gang, god venn av arkitekt Melbye.
Sender melding til Asker kommune om manglende informasjon til meg, i saken "Torstadåsen 58" , samt natur/trær, og det jeg så skjedde i Torstadskogen 21.

MVH Lise Blom Hartvigsen (mobil +47 92203209)

Svar | Videresend

Svar alle | Slett | Søppelpost | Blokker | ···

Fwd: planlagt utbygging , Torstadåsen 58, 1396 Billingstad, samt Torstadskogen.

Til: Kristin Sande

Begin forwarded message:

From: Lise Blom Hartvigsen <liseblomhartvigsen@gmail.com>
Subject: planlagt utbygging , Torstadåsen 58, 1396 Billingstad, samt Torstadskogen.
Date: 1 November 2021 at 12:20:54 GMT+1
To: Asker Kommune Innbyggerservice <post@askersentrum.no>

Kjære dere! Undertegnede har ikke mottatt noen tegninger eller dok i saken, kun et "lite" skriv: Melding om Nabovarsel, post-sendt (jfr dok) den 20.10.2021. Dette er mer enn sjokkerende. Kontaktet nabo, i Torstadåsen 63, og fikk høre om at det hadde vært høringer osv, siden Juni måned. Har selvsagt kontaktet ark. Melbye's kontor, ved Kristin Sande. Således protesterer jeg på hele saken, inntil jeg mottar dok., tegninger, opplysninger. Er eier av 2 eiendommer på motsatt side av veien: Torstadåsen 65 (bebygd) og Torstadåsen 67 (ubebygd tomt, utparsellert fra nr 65).

Ser av de informasjoner min kjære nabo i nr 63 har sendt meg, at Asker kommune er strenge mht natur. Eier eiendom i Torstadskogen 23, og arkitekt for nr 21, var arkitekt Melbye. Vet selvsagt ikke hvem som var ansvarlig ,(daværende eiere; Åse og Torkel Tveit eller arkitekt Melbye), men ALL vegetasjon ble fjernet, både på eiendommen og i front, på fellesareal: store ,ærverdige trær, for å gi utsikt mot sjøen, og den gamle steinmur i søndre langside av Asker kommune's avsatte fellesareal. blr fjernet, steinene kastet lenger mot vest, over på nabo-eiendom, og hele kommunens fellesareal ble gravet opp (ikke bare for å fjerne el-stolper) og gress-lagt, slik at det ble "privatisert". SKANDALE. (det skal påpekes at det som er sagt vedr det siste, skjedde etter arkitekt Melbye's involvering.) , men det er en skandale at Asker kommune ikke har ordnet opp i dette. En hel generasjon, har gått glipp av natur, utsikt, fellesskap, i dette området, alt jfr reguleringsplan, og på toppen av dette har kommunen ignorert den stor utfylling og privatiserin av eiendommen Torstadskogen 27, eier, DAMIC (sp?) slik at naturområdet på den siden av Torstadåsen/Torstadskogen er sperret for adkomst, med tilhenger plassert på sti, tørkestativ på leke-område, utfylling, som gjør adkomst til fellesareal mot sjøen utilgjengelig . Er klar over at dette er en annen sak, men nevner det, for det gjelder hele området, inne-befattet utbygging av Torstadåsen 58. Er det slik at Asker kommune ignorerer natur, og egen kommuneplan/regulerings-plan, for å la seg manipulere av private eiere, som tar seg til rette?Vil dessuten påpeke at eier av eiendom øverst i Torstadåsen, inntil planlagt utbygging og fortau, er medeier i det som er nevnt over, mht Torstadskogen. Dette "går hånd i hånd", og er alt inkludert i øvre del av TORSTADÅSEN.

.Det gjentas;
Samme arkitekt. Er det slik at "går det så går det?" Håper ikke det, og ber Asker kommune være særs påpasselig denne gang!!! (sender kopi av denne e-mail til ark. Melbye, ved Kristin Sande), og hvordan er det mulig at det ikke er sendt nabovarsling med korrekte vedlegg til meg, kun et begrenset skriv av 20. oktober dette år? Skandale! Er det slik at Arkitekt Melbye vet at jeg sitter med utførlige informasjoner om området? Har har selvstendig eierskap siden 1967, men har oppholdt meg der/her i va 70 år. Min fetter, og tidligere hans far og min onkel, Christian Lindstad, eier TorstadGård med områdene rundt.

MVH Lise Blom Hartvigsen

Svar | Videresend

NABOVARSEL Saksnr S21/2469

Sted/dato: Torstadåsen 44 a, 25.10.2021.

Kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering for Torstadåsen 58.

Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen
Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen. Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen.
Videre er veien i dag underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at forgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren.
Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre.

Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen
Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende.

Vedr. byggeprosessen
Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig. Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser.

Vedr. Billingstadsletta/Fekjan
Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-

tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.

Vedr. antall boliger

Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 boliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye boliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor.

Konklusjon

På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

Mvh Lise og Tom Christiansen
Torstadåsen 44 a

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

17.11.2021 20:10:21 AR455537479

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: MARIT HELENE SCHRØDER

Adresse: Torstadåsen 37A, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	28	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Nærområdet og infrastrukturen i området er allerede under enormt press som følge av store pågående og planlagte utbygginger (Vestre Billingstad, Acem, stasjonsområdet ved Hvalstad). Å bevare de få grønne lunger og et landlig område er av stor verdi. I tillegg er ikke veien som fører til eiendommen dimensjonert for trafikken de mange ekstra enhetene dette prosjektet vil medføre - med den trafikkfare det medfører for alle som bruker denne veien, ikke minst skoleelever til Torstad, Nesbru vgs, Hvalstad. Å tilpasse veisystemet til denne nye belastningen vil forringe nærmiljøet ytterligere.

17.11.2021 20:10:21 AR455537479

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: maritschroder@yahoo.com

Telefonnummer: 96808982

SIGNERT AV

MARIT HELENE SCHRØDER på vegne av SCHRØDER
MARIT HELENE 17.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.11.2021 20:10:21 AR455537479

17.11.2021 20:10:21 AR455537479

Svar alle | Slett | Søppelpost | Blokker | ···

Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Torstadåsen 58, Asker - Kommentar

HH

Hans Hogseth <hans@hogseth.se>

fr. 19.11.2021 15:37

Til: Kristin Sande

Kopi: asker.kommune@asker.kommune.no; marit.sjovik <marit.sjovik@hogseth.se>

Hei,
Vi takker for mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Torstadåsen 58 datert 20.10.2021.
Som det framgår av underlaget for oppstartsmötet med representnter for Asker Kommune den 20.05.2021 forstår vi at 22 vertikaldelte boliger planegges bygd på tomten. I referatet fra mötet framgår det at diskusjonen var begrenset til Torstadåsen 58. I varslingsbrevet har planleggningsområdet blitt utvidet til også å omfatte Torstadåsen fra Holmen barnehage till Torstad skole. Det innebärer at planeringsområdet har blitt utöket til mer enn det dobble arealet og omfatter flere enn 20 adresser i Torstadåsen.
For oss som har eiendom i Torstadåsen og hatt tilhåll her i snart 40 år reagerer vi klart negativt på den enorme fortettningen som foreslås. Vi har under årene sett en naturlig oppdeling av tomter og utbyggning av nye småhus som har beriket området. Planforslaget for Torstadåsen 58 bryter sterkt med övrig småhusbebyggelse og er bevislig alt for stort og konsentrert for befintlig infrasruktur. Personlig ser vi en framtidig risk i at ufrivillig måtte avstå mark som kan begrense vår eventuelle framtidige planer for utbygging og annen disponering av eget tomtareal.

Med vennlig hilsen
Marit Sjövik og Hans Hogseth
eiere av Torstadåsen 35, Grn. 31 Bnr 43

Skickades från E-post för Windows

Svar | Svar alle | Videresend

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

21.10.2021 18:59:19 AR451720638

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: MRINAL PASARI

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Gangsti er en god idé og burde vært bygget for lenge siden. Det blir veldig glatt om vinteren. Ungdom bruker veien for å gå til Neskru ungdom skole, og det er alltid fare for en ulykke. Veien er veldig bratt, og det bør være mulighet for at 2 biler krysser hverandre på glatte vinterdager.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

21.10.2021 18:59:19 AR451720638

E-postadresse: mpasari@gmail.com

Telefonnummer: 99697777

SIGNERT AV

MRINAL PASARI på vegne av PASARI MRINAL 21.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.10.2021 18:59:19 AR451720638

21.10.2021 18:59:19 AR451720638

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

01.11.2021 21:50:54 AR453101485

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: NILS OSKAR RUSTAD NARUM

Adresse: Torstadåsen 57, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	207	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi har ennå ikke mottatt noen detaljert plan over området, kun en skisse over hvilket område som skal bebygges. Hva vi imidlertid har sett av innsendte planer er at det ønskes å bygge 22 rekkehusenheter med en høyde på 9 meter over bakkeplan. Dette vil oppleves som en vegg mot Torstadåsen, både for beboere rundt og for de som går tur i området. Det vil bryte helt med eksisterende bebyggelse som stort sett er lav småhusbebyggelse.
I tilsendt skisse kommer det ikke frem hvilken side av veien som skal utvides med fortau, men vi forutsetter at det er på utbyggers tomt og at veiens bredde minst beholdes.
Bakken fra barnehagen og opp til krysset ved nr 58 er både smal og bratt og til tider speilblank på

01.11.2021 21:50:54 AR453101485

vinteren. At det ikke har skjedd alvorlige personskade her er bare flaks. Det er allerede mye trafikk om morgenen ved at foreldre kjører barn til skole, og med 22 nye boenheter må veien oppgraderes vesentlig.
Vi har sett at de fredede eiketrærne benevnes som hule. Vi kan ikke se noe som tyder på at trærne er hule og vi forutsetter at det stilles strenge krav til utbygger om ikke å skade rotsystem slik at de ender med å «måtte» fjerne noen av de gamle trærne.
Vi forventer et nytt nabovarsel når det foreligger konkrete planer til hva og hvordan det skal bygges.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: nils.narum@narumco.no

Telefonnummer: 92804499

SIGNERT AV

NILS OSKAR RUSTAD NARUM på vegne av NARUM NILS OSKAR RUSTAD 01.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

01.11.2021 21:50:54 AR453101485

01.11.2021 21:50:54 AR453101485

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

02.12.2021 14:59:28 AR457910724

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: SIV ANETTE S SKJONG

Adresse: Torstadåsen 36A, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	121	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

02.12.2021 14:59:28 AR457910724

Merknad til nabovarselet:

Antar at dere også har fått nabovarsel ang utbyggingen av T58. Vi hadde et lite teamsmøte med naboene på toppen her. Vi har sendt inn våre kommentarer i kveld. Se igjennom hva vi har skrevet og kopier det gjerne. Del også med andre naboer, slik at vi står sterke sammen. Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen. Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen. Videre er veien i dag

underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at forgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren. Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre. Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende. Vedr. byggeprosessen Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig. Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser. Vedr. Billingstadsletta/Fekjan Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres. Vedr. antall boliger Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 boliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye boliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor. Konklusjon På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: siv-a-ss@online.no

Telefonnummer: 41231374

SIGNERT AV

SIV ANETTE SKJØTHAUG SKJONG på vegne av SKJONG
SIV ANETTE S 02.12.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.12.2021 14:59:28 AR457910724
02.12.2021 14:59:28 AR457910724

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

02.11.2021 22:50:43 AR453374570

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: STIG HARBOE BIRKELAND

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	230	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi i Torstadåsen 51B ønsker å komme med følgende bemerkninger til planlagt utbygging som beskrevet:

Vi stiller oss sterkt kritiske til antallet boenheter som er planlagt. Det er fullstendig uforsvarlig mtp. kapasiteten og beskaffenheten til dagens bilvei. Det presiseres at det vinterstid med dagens situasjon er omtrent daglige nesten-ulykker hvor myke trafikanter står i fare for å bli påkjørt. Et planlagt fortau mellom Holmen barnehage og Torstad Ungdomsskole er selv med dagens trafikksituasjon helt prekært at blir bygget så fort som overhodet mulig for å forhindre en ulykke som

02.11.2021 22:50:43 AR453374570

venter på å skje. Men, selv med et fortau vil veien bli så smal at man på vinterstid står i fare for å måtte kjøre opp på fortauet for å unngå kollisjon med møtende bil, slik som er tilfellet allerede i dag i nederste del av Torstadåsen som har fortau. Skal man tilrettelegge for en slik massiv økning i biltrafikk som 24 nye enheter vil utgjøre er man ikke bare nødt til å bygge fortau, men også sørge for ekstremt høy grad av vintervedlikehold for å opprettholde krav til friksjon, gitt veiens hellingsgrad, samt betydelig utvidelse av kjørebanen for å trygt gi plass til to biler i bredden.

Videre er vi kritiske til at rekkehus bryter med den etablerte bebyggelsen i nabolaget. Å vise til etablerte rekkehus i Torstadveien blir ikke relevant i denne sammenheng, da det er et «annet nabolag», leilighetsbyggene ved Torstad Ungdomsskole/Torstadskogen er det heller ikke relevant å skjelne til, da også disse tilhører et «annet nabolag», på andre siden av bommen, som det ikke er naturlig for dette området å orientere seg mot.

Vi er også kritiske til den planlagte høyden på rekkehusene. Den prosjekterte høyden vil virke monumental og fullstendig dominerende på omgivelsene. Det vil videre påvirke både vår og våre naboers utsikt og utsyn i svært negativ grad samt innvirke negativt på boligverdien.

Vi setter spørsmålstegn ved de miljømessige konsekvensene for nabolaget en utbyggelse i denne størrelsesorden representerer samt at det omsøkes dispensasjon fra gjeldende regler for utbygging i det som delvis er definert som støysone ved E-18 korridoren.

Vi forutsetter at initiativtager vil kraftig revurdere og nedskalere sine planer til et prosjekt som harmonerer med øvrig bebyggelse og veistandard. Vi forutsetter at uansett grad av utbygging vil et fortau mellom Holmen Barnehage og Torstad Ungdomsskole, samt nødvendig utvidelse av kjørebanen slik tidligere beskrevet, ligge til grunn for godkjennelse.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: stig.birkeland@gmail.com

Telefonnummer: 41410041

SIGNERT AV

STIG HARBOE BIRKELAND på vegne av BIRKELAND STIG HARBOE 02.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.11.2021 22:50:43 AR453374570

02.11.2021 22:50:43 AR453374570

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

25.10.2021 19:34:38 AR452098614

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Torstadåsen 58, Asker, 1396 BILLINGSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: SUZANNE I W UNNEBERG

Adresse: Torstadåsen 44B, 1396 BILLINGSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	220	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vedr. den kommunale hovedveien fra barnehagen til ungdomsskolen

Torstadåsen er en blindvei, noe som betyr at all biltrafikk går begge veier og det er ingen alternative veier å velge. Veien er ikke dimensjonert for dagens biltrafikk og dermed veldig langt unna den dimensjoneringen som må til for nye 20 boliger øverst i Torstadåsen. Her er det skoleelever som går i flokker midt i veien både på morgenen og på ettermiddagen, noe som legger ekstra press på veidimensjonen.

25.10.2021 19:34:38 AR452098614

Videre er veien i dag underdimensjonert og svært smal. At den er smal skyldes i hovedsak at det er boligtomter tett inntil veien på begge sider, samt at det er bratte skråninger nedover mot sjøen og bratte skråninger oppover på andre siden. Dette betyr at det vil kreve betydelig sikring av veien, dersom man skal bredde ut veien og lage fortau. Sikringen må gå på både at biler ikke skal skli utfor, særlig om vinteren, men også at forgjengere skal kunne ferdes trygt uten fare for å skli utfor den bratte kanten ned mot sjøen. Det er allerede svært krevende å være fotgjenger her om vinteren.

Naboer som evt. må avgi tomt for at veien skal breddes og dimensjoneres korrekt, må på forhånd vite hvilken kompensasjon utbyggeren er villig til å gi. Blir man ikke enige om kompensasjonen vil prosjektet bli krevende å gjennomføre.

Vedr. veilagsveien fra postkassestativet inn til venstre om man kommer oppover Torstadåsen

Denne veien er i utgangspunktet ikke laget for mye biltrafikk og ikke for tyngre kjøretøy. Grunnarbeidet er enkelt og veien er allerede moden for oppgradering. Denne veien må utbedres og dimensjoneres kraftig opp for å kunne brukes av flere enn det som er tilfelle i dag. Også her kan man bli tvunget til å bredde veien på begge sider og da vil kompensasjon for evt. tapte tomtearealer være avgjørende.

Vedr. byggeprosessen

Slik dette nabolaget er og veiene er dimensjonert, så vil det være umulig å starte byggeprosess med tunge kjøretøy opp og ned Torstadåsen uten at ferdselen er dimensjonert, sikret og ferdig. Vi vil kreve at veiene er oppgradert, korrekt dimensjonert, ferdsel for skoleelever spesielt, forgjengere generelt og for privatbilisme før noe annet iverksettes i dette prosjektet. At vi skal bli forhindret for normal ferdsel i denne prosessen vil vi protestere mot. Dette betyr at all veidimensjonerings og –sikringsarbeid må være ferdig og avsluttet før øvrig byggeprosess kan gå i gang. Blir beboerne forhindret for å komme seg til og fra arbeid til avtalte tider må dette kompenseres til avtalte satser.

Vedr. Billingstadsletta/Fekjan

Det har blitt en betydelig fortetting i hele nabolaget de siste årene, både i Torstadåsen med eneboliger og med leilighetskomplekser på den tidligere ABB-tomten. Denne kraftige økte boligmassen er ikke kompensert med utbedring av den generelle infrastrukturen i området. Det er nå store forsinkelser, høy grad av trafikkfare mellom biler, mellom biler og syklister, og mellom biler og fotgjengere langs hele veien fra Biltilsynet til forbi avkjøringen til Landøya. Vi oppfatter at 20 nye boliger på toppen av Torstadåsen vil bidra ytterligere til et kraftig behov for at denne veistrekningen oppdimensjoneres.

Vedr. antall boliger

Torstadåsen er et attraktivt boområde. Dette skyldes i dag i hovedsak to aspekter ved området: Det er et rolig område mye pga at dette er blindvei og det dermed ikke er noe gjennomtrafikk og det er åpent og fortsatt en grønn lunge omkranset av mye asfalt og fortetting rundt toppen av Torstadåsen. Vi frykter en rasering av det som gjør dette området så attraktivt som det fortsatt er. Skal man klare å ta vare på de verdiene dette området innehar for beboerne, så bør man ikke tillate 20 boliger på den aktuelle tomten. Vår oppfatning er at maksimalt 6 boliger inkl. det huset som allerede står der kan oppføres uten at hovedattraktiviteten ved området blir unødvendig forringet. Og selv med kun 5-6 nye boliger på det aktuelle område vil kreve alle oppdimensjoneringene av veiene beskrevet ovenfor.

25.10.2021 19:34:38 AR452098614
25.10.2021 19:34:38 AR452098614

Konklusjon

På bakgrunn av det vi kan lese ut fra nabovarselet godtar vi ikke byggeprosjektet som er forespeilt.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: suzanne.unneberg@gmail.com

Telefonnummer: 94887708

SIGNERT AV

SUZANNE INGRID WALSTAD UNNEBERG på vegne av
UNNEBERG SUZANNE I W 25.10.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.10.2021 19:34:38 AR452098614

25.10.2021 19:34:38 AR452098614

HB Hilde Bødtker <ho-fredr@online.no>
Til: Kristin Sande
ti. 03.01.2023 18:26
Kopi: posotmottak.asker.kommune@askesr.kommune.no; Sven Sejersted Bodtker <sven@ipi.no>

Arkitekt Kristin Anette Sande
Hille Melbye Arkitekter AS
e-post: kristin.sande@hmark.no.

MERKNADER TIL NABOVARSEL AV 20.10.2021 VEDR. BYGGEPLANER FOR TORSTADÅSEN 58, gnr/bnr31/47,132, 133 m. fl. i Asker.

Som eier og beboer av Torstadåsen 70, g.nr. 31, b.nr. 201 tillater jeg meg herved å protestere mot forslaget til utbygging slik dette fremgår av nabovarselet og de offentlig tilgjengelige planer. Etter mitt syn er eiendommen svært lite egnet for det fremlagte forslag om bygging av 22 rekkehus.

Mine innvendinger er i korthet som følger:

1. **Den skisserte planen innebærer en meget høy fortetting i et område som hittil kun har bestått av villabebyggelse oppført på større og mindre selveiertomter. Det vil derved bryte med stedets kvaliteter hva angår rekreasjon, vegetasjon, dyre- og fugleliv.**
2. **En rekke av de foreslåtte nye boligene vil bli på fire etasjer og derved overstige høyden på alle omkringliggende boliger som er på kun 1 ½ - 2 etasjer over bakken.**
3. **Kommunens ønsker om flere boliger tilpasset eldre og funksjonshemmede lar seg ikke tilfredsstille med de gjeldende svært bratte og relativt lange adkomstveier fra så vel butikker som offentlige transportmidler. Kommunens ønsker på dette området forekommer meg mer enn vel ivaretatt med den pågående store utbygging av leiligheter og rekkehus like i nærheten (ABB / Berger Gård eiendommene). Der er det gode bussforbindelser og gangavstand til en rekke butikker og servicesteder.**
4. **Belastningen på veinettet i Torstadåsen er allerede alt for stor i forhold til bebyggelsen i området, ikke minst grunnet alle de skolebarna som ferdes til og fra Torstad Ungdomsskole - vår nabo mot vest, innerst i blindveien. Ytterligere belastning med flere skoleelever og biler til beboerne vil gjøre lokalveien ennå farligere og nær sagt ufremkommelig morgen og ettermiddag. En betydelig oppgradering av tilfartsveien (Torstadåsen i hele sin lengde) vil uansett være påkrevet for å sikre trygg ferdsel i fremtiden.**

Det er skuffende å se at kommunen i sine foreløpige kommentarer til planene synes å legge mest vekt på utbyggers ønsker om maksimal profitt og svært liten vekt på å skape og opprettholde gode bomiljøer, også for de av innbyggerne som søker eneboliger med lavere tomtebelastning. En utnyttelse av Torstadåsen 58 med bygging av et beskjedent antall villaer av moderat størrelse bør etter mitt syn gi en løsning som tilfredsstiller så vel natur, miljø og estetiske hensyn. Vi er selv engasjert i utbygging av en tomt i Spania der vi har halvert tidligere eiers planer fra 24 rekkehus til i dag kun 12 villaer for å imøtekomme hensyn til omkringliggende bebyggelse og estetiske ønsker. Det gir noe lavere fortjenestemargin, men et langt mer tilfredsstillende prosjekt for innbyggerne.

Jeg tar forbehold om ytterligere merknader etterhvert som flere opplysninger om Torstadåsen Utvikling AS ønsker blir tilgjengelige.

Med vennlig hilsen

Hilde F Sejersted Bødtker

Tel. mobil 97501827



TORSTADÅSEN 58 ASKER

dato: 31.03.23

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

TORSTADVEIEN

Innmålt eiketre bevares

Innmålt eiketre bevares

Vendehammer lastebil/renovasjon

Oppstilling renovasjonsbil

Oppmerksomhetsfelt gatestein

Renovasjon

Lek (hinske, lekeapparat)

Flaggstang

Benk

Regnbed

Benker

Innmålt eiketre bevares

Julegran

Felles samlingsplass

Gangsti

Lek (sandlek, balanse etc.)

Kolle med store, gamle trær. Furu og bjørk. Ønskelig at mye av vegetasjonen bevares

Regnbed

Benker

Oppmerksomhetsfelt gatestein skåret

Vendehammer

Fjellskjæring/mur

Eks.vegetasjon/terreng

Akebakke

Eks.vegetasjon/terreng

Ask - truet art Registrert på naturbase

4.00 m

4.00 m

3.50 m

OK gulv +44.8

OK gulv +42.0

OK gulv +45.3

OK gulv +42.5

OK gulv +45.8

OK gulv +46.3

OK gulv +43.0

OK gulv +43.5

TEGNFORKLARING

- Plangrense
- Byggegrense
- Eksisterende kote (ekvidist. 1 m.)
- Eiendomsgrense
- Ny kote (ekvidist. 1 m.)
- Gress
- Regnbed
- Buskfelt
- Eksisterende vegetasjon bevares
- Asfalt
- Belegningsstein
- Gatestein
- Gatestein skåret
- Gressarmering
- Grus
- Fallunderlag
- Tredekke
- Skiferheller
- Sti
- Nye løvtrær
- Nye bartrær
- Eks. trær bevares
- Eks. eiketrær
- Mur
- Kantstein interveg
- Renovasjon
- Flaggstang
- Benker
- Flyttbare piknikbord

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	101	A06

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER

Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-100	CMS	SB	IH	31.03.2023	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT

Torstadåsen 58

Tegningen gjelder

Utomhusplan

.

Koordinatsystem UTM32, NN-2000

PROSJEKTFASE

Regulering

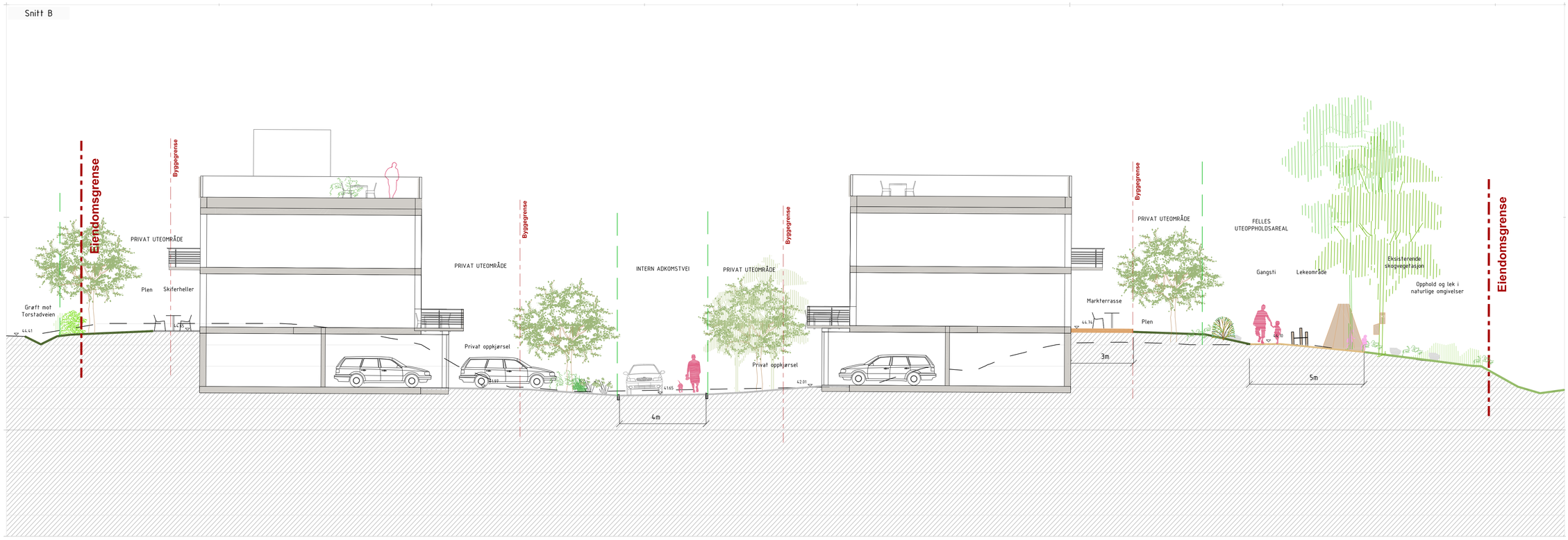
grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25
Postboks 1363 Vika
0113 Oslo
tel. 23 11 34 44

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	101	A06

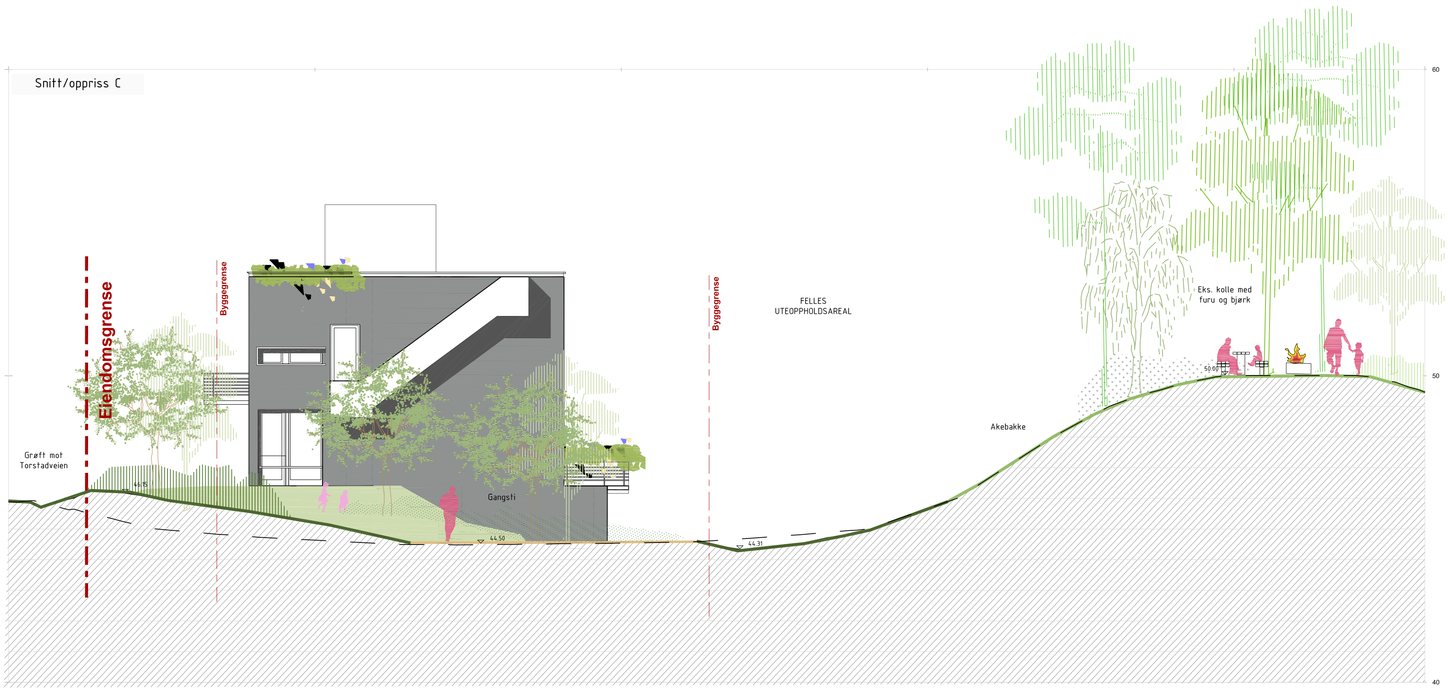
N

0 5 10 M

Snitt B



Snitt/oppriss C





Justert fotovirrykk bygg + takoppbygg	30.03.2023	SB	CMS	A03
Justert planforslag	14.03.2023	CMS	SB	A02
1. gangs behandling	15.02.2022	CMS	SB	A01

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER
Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-200	CMS	SB	IH	10.02.2022	A1 1:100 A3 1:200

PROSJEKT
Torstadåsen 58

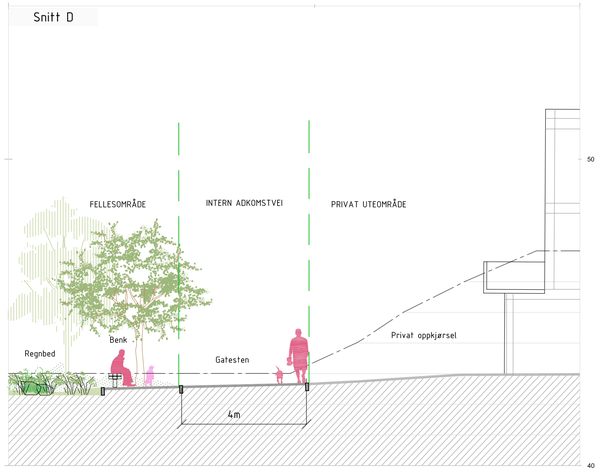
Tegningen gjelder
Terrengsnitt
Snitt B og C
Koordinatsystem UTM 32, NN 2000

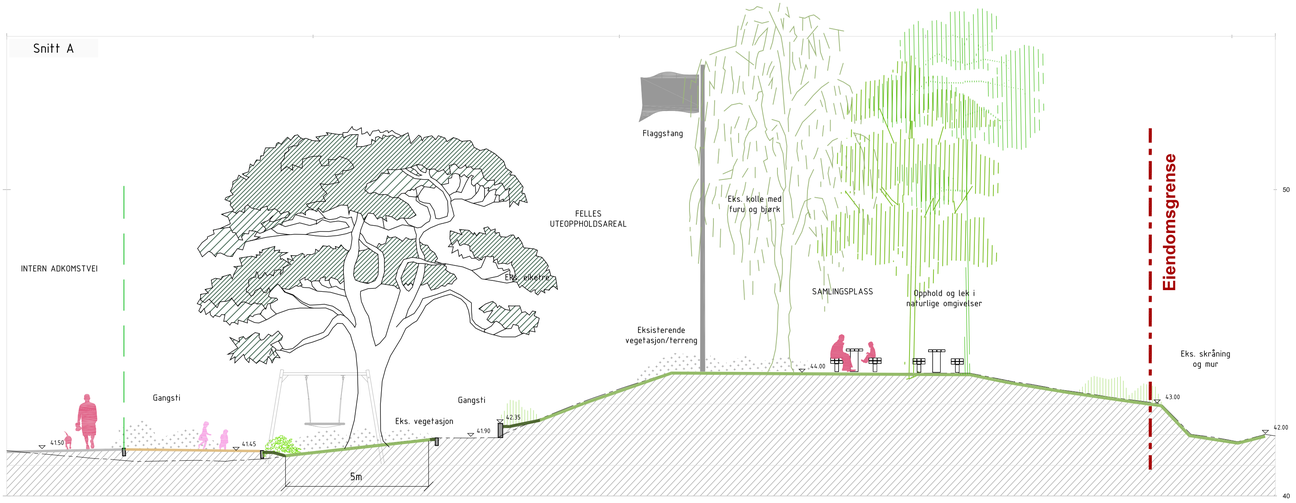
PROSJEKTFASE
Regulering

grindaker*
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25
Postboks 1343 Vika 0113 Oslo
tel. 23 11 34 40

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	21108	202	A03

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	21108	202	A03





FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	201	A04



Snitt D	02.06.2023	SB	CMS	A04
Justert fotavtrykk bygg + takoppbygg	30.03.2023	SB	CMS	A03
Justert planforslag	14.03.2023	CMS	SB	A02
1.gangs behandling	15.02.2022	CMS	SB	A01

Revisjonlendring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER

Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-200	CMS	SB	IH	10.02.2022	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT

Torstadåsen 58

Tegningen gjelder

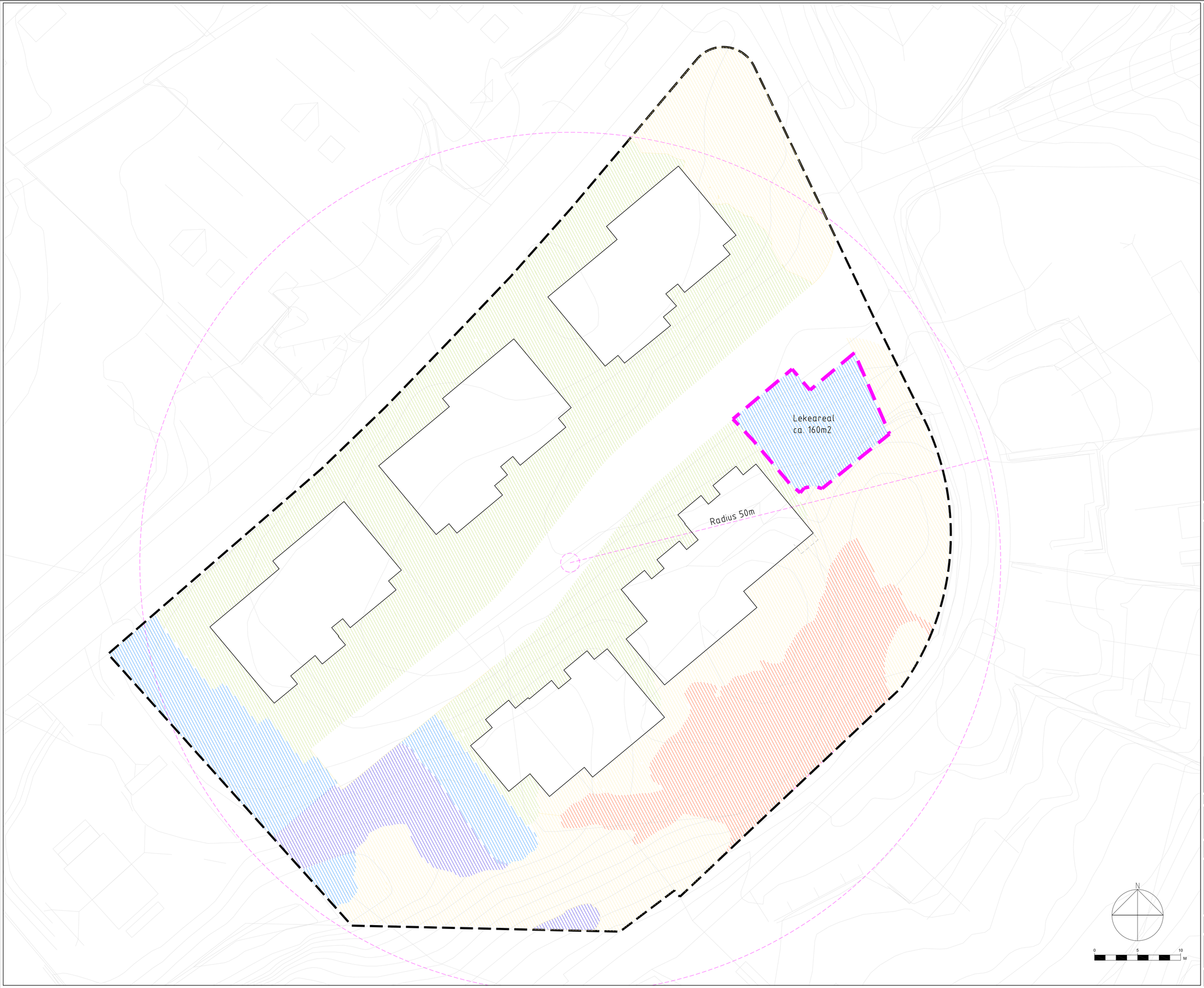
Terrengsnitt
Snitt A
Koordinatsystem UTM 32, NN 2000

PROSJEKTFASE

Regulering

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 23
Postboks 1348 Vika
tel: 23 11 34 40
0113 Oslo

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	201	A04



TEGNFORKLARING

Tomteareal	5 722m2
Privat areal	1 571m2
Fellesareal	508m2
Areal brattere enn 1:3 Regnes ikke med	203m2
Støyutsatt område, over 60 dB Lden	515m2
Støyutsatt område, over 55 dB Lden	1 180m2
Lekearealer	160m2

Min. 55m2 uteoppholdsareal pr. boenhet

Arealet skal være egnet til opphold, lek og aktivitet for beboerne. Det skal etableres en lekeplass på min. 160m2, maks 50m fra inngang.

Alt uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	21108	901	A04

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Justert adkomstvei	02.05.2023	SB	CMS	A04
Justert fotavtrykk bygg	30.03.2023	SB	CMS	A03
Justert planforslag	14.03.2023	CMS	SB	A02
1. gangs behandling	21.02.2022	CMS	SB	A01

OPPDRAGSGIVER

Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-900	CMS	CMS	IH	21.02.2022	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT

Torstadåsen 58

Tegningen gjelder

Temategning
MFUA-regnskap
Koordinatsystem UTM32, NN-2000

PROSJEKTFASE

Regulering

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25
Postboks 1340 Vika 0113 Oslo
tel. 23 11 34 40

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	21108	901	A04



TEGNFORKLARING

Tomtearel	5 722m2
Grønt terreng	2930m2
Grønne tak	
80-cm	0m2
40-79cm	0m2
2-39cm	0m2
Delvis åpne flater	415m2
Tette flater med avrenning til regnbed	1100m2
Regnbed	130m2
Terrengforsenkning	60m2
Vadi	60m2
Dam med permanent vannspeil	0m2
Eksisterende trær	20stk
Nye trær	
Store	20stk
Små	35stk
Busker	300m2
Grønne vegger	0m2
Blågrønn faktor for prosjektet	0,9

Normtall åpen by 0,8

N

0 5 10 M

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	21108	902	A03

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Justert fotavtrykk bygg	30.03.2023	SB	CMS	A03
Justert planforslag	14.03.2023	SB	CMS	A02
1. gangs behandling	16.02.2022	CMS	IH	A01

OPPDRAGSGIVER

Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-902	CMS	CMS	IH	16.02.2022	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT

Torstadåsen 58

Tegningen gjelder

Temategning
Blågrønn faktor
Koordinatsystem UTM32, NN2000

PROSJEKTFASE

Regulering

grindaker*
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 23
Postboks 1343 Vika 0113 Oslo
tel: 23 11 34 40

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	21108	902	A03



Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	Situasjonsplan 27.03.23	KS	SS	A3/1:500	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



tomt= 5722,2m2 medregnet BYA= 1319 m2

19 rekkehusenheter BYA = 23,0%

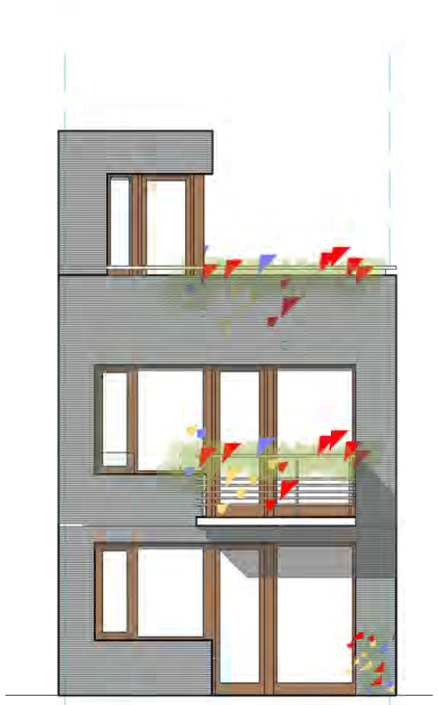
Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER BYA	KS	SS	A3/1:500	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Saksnr.	Tittel				Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58	ASKER Planløsninger	type B1	trapp snudd 90 grader	KS	SS	A3/1:100	24.03.23	DD.MM.ÅÅ	01	-

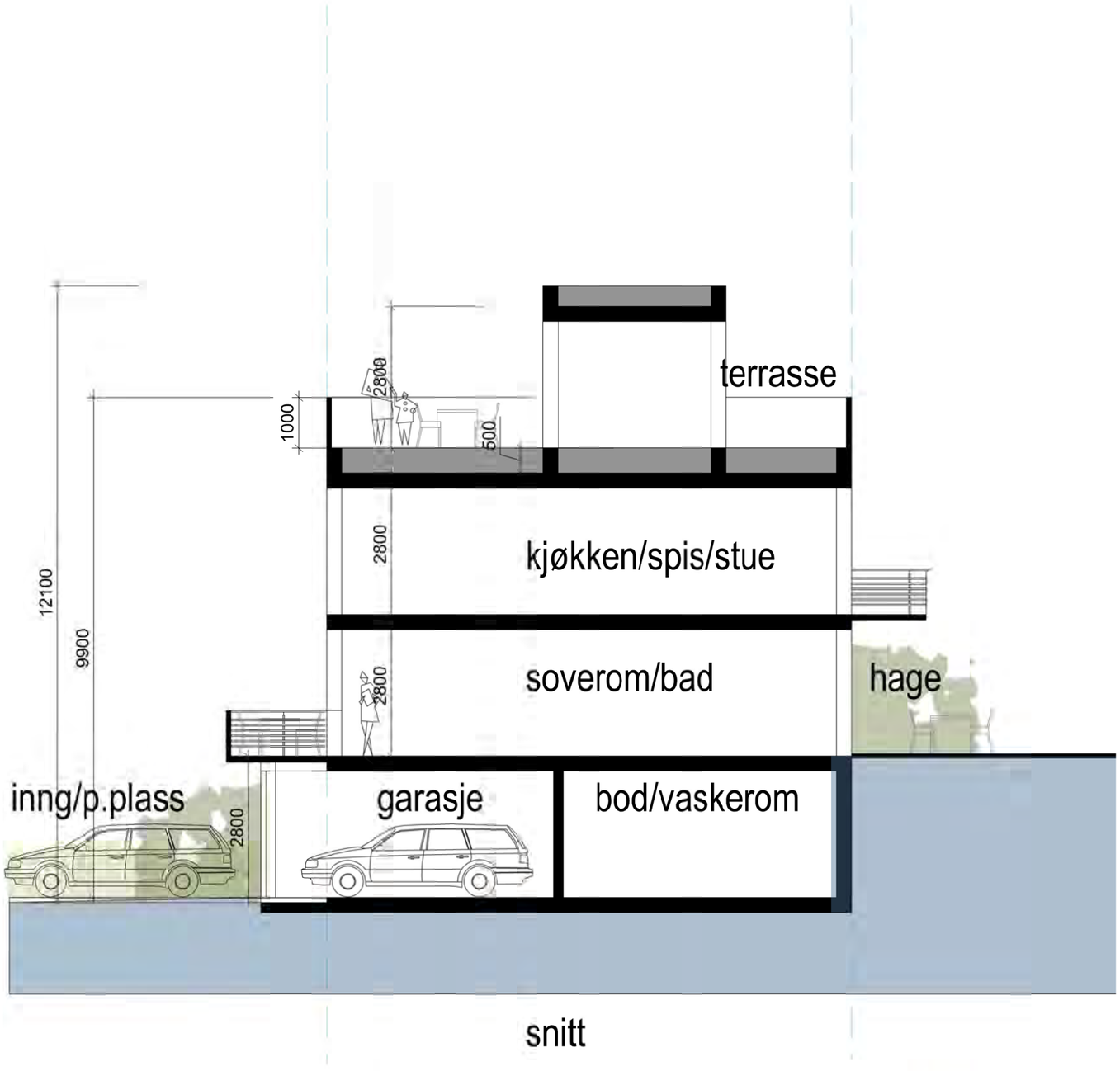
HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



oppriss mot hageside



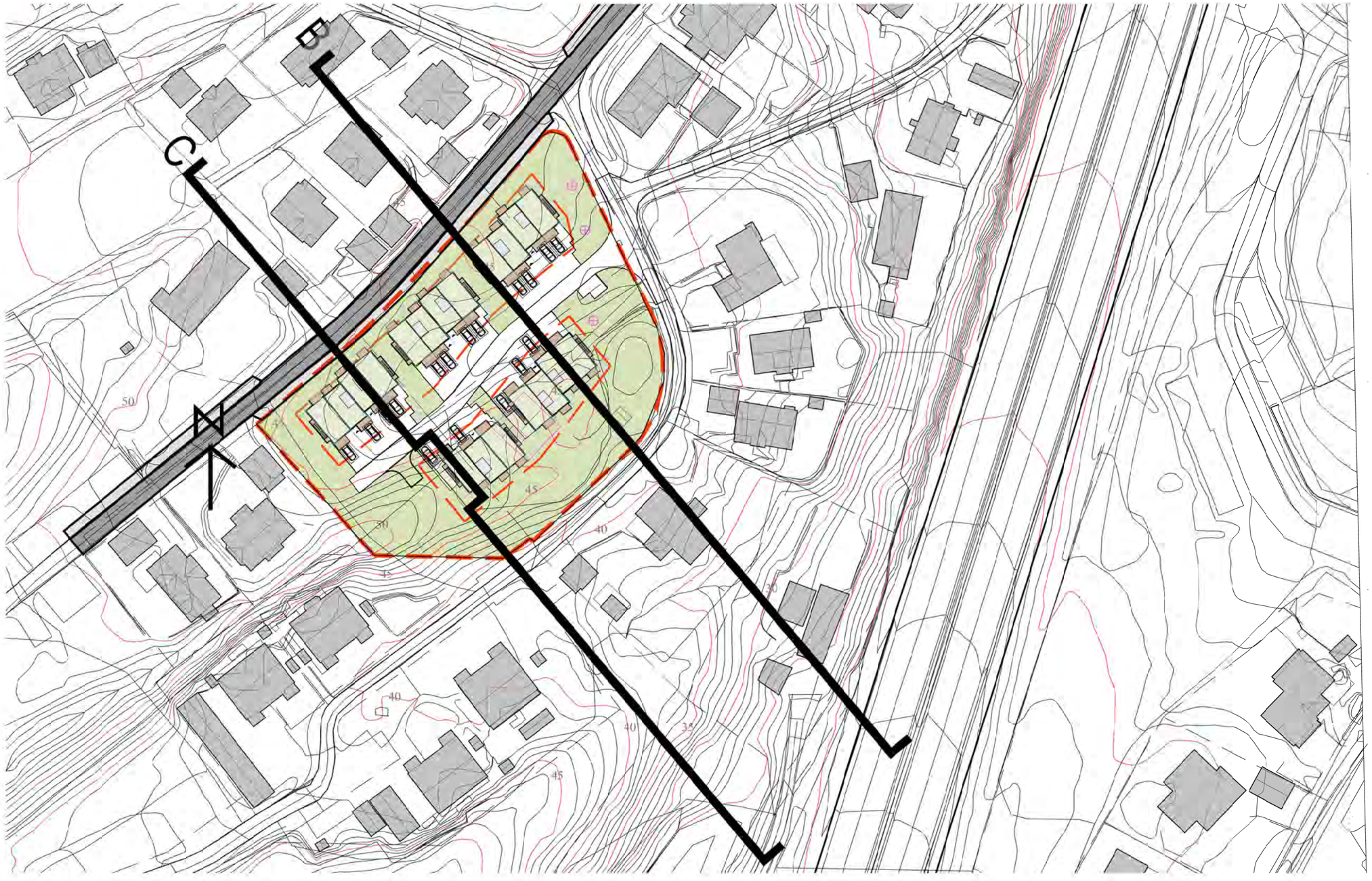
oppriss mot inngangside



snitt

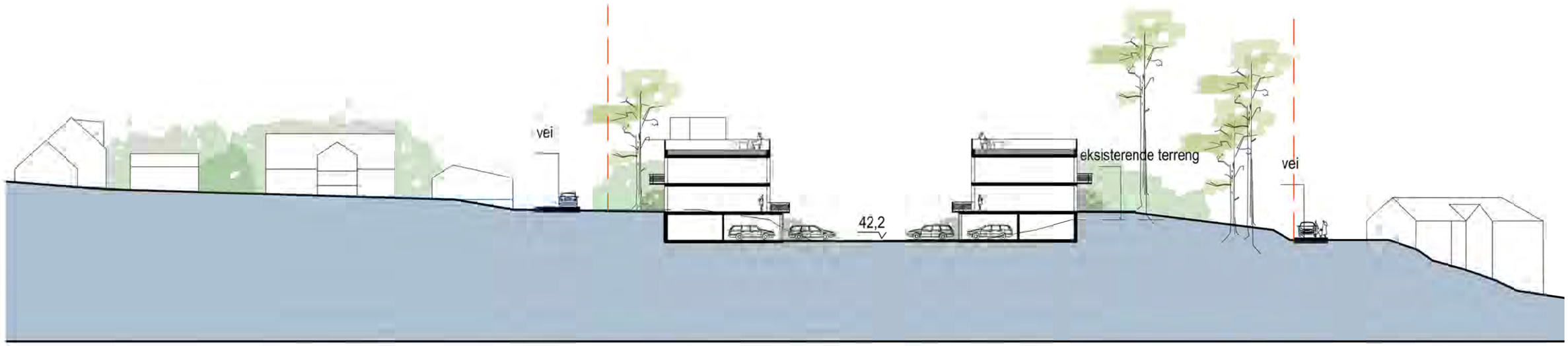
Saksnr.	Tittel				Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58	ASKER	Oppriss og snitt	type B1	KS	SS	A3/1:100	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	02	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



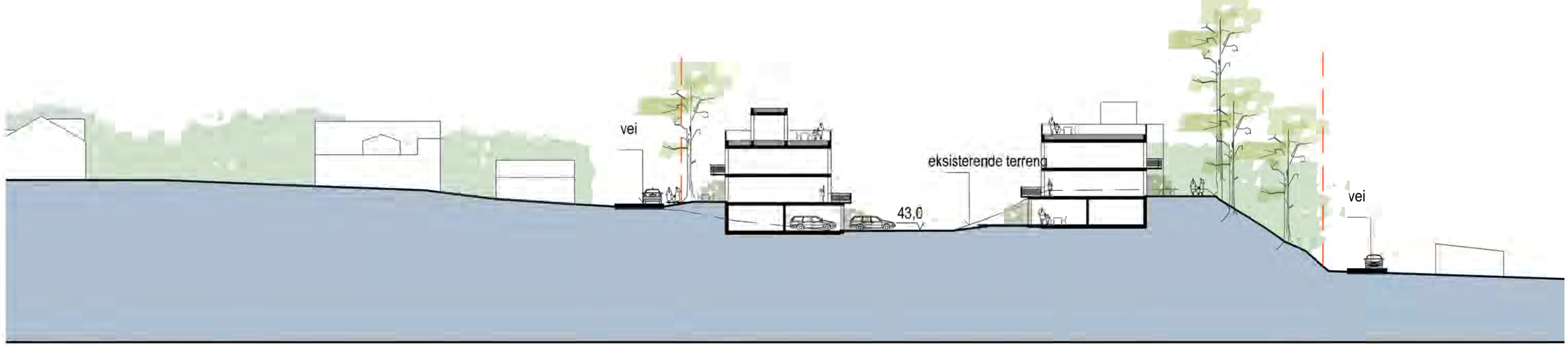
Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	snittanvisning landskapssnitt	KS	SS	A3/1:1000	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



type B1 type B2

Snitt B - B



Snitt C - C type B1 type B3

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	landskapssnitt	KS	SS	A3/1:400	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

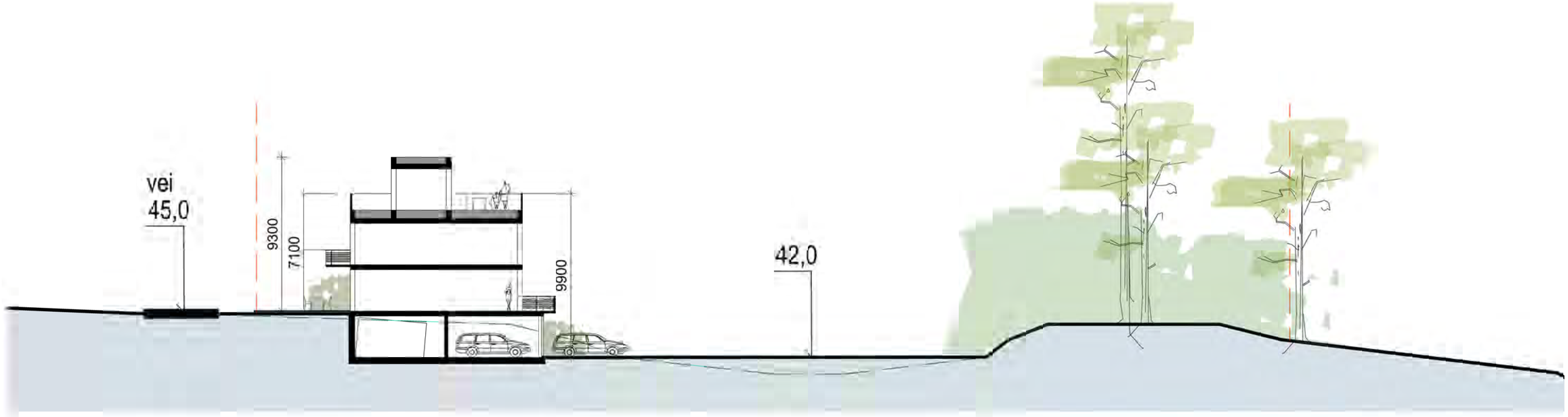
HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



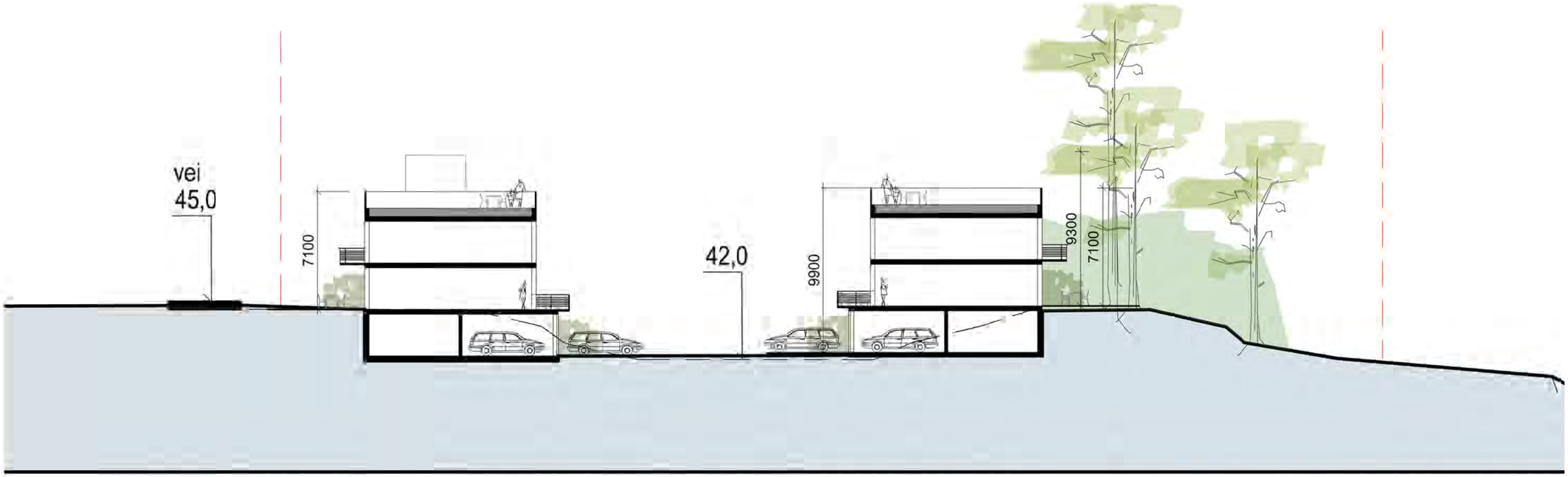
Snitt A-A

Saksnr.	Tittel				Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58	ASKER	SNITTANVISNING	19 rekkehusenheter	KS	SS	A3/1:250	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



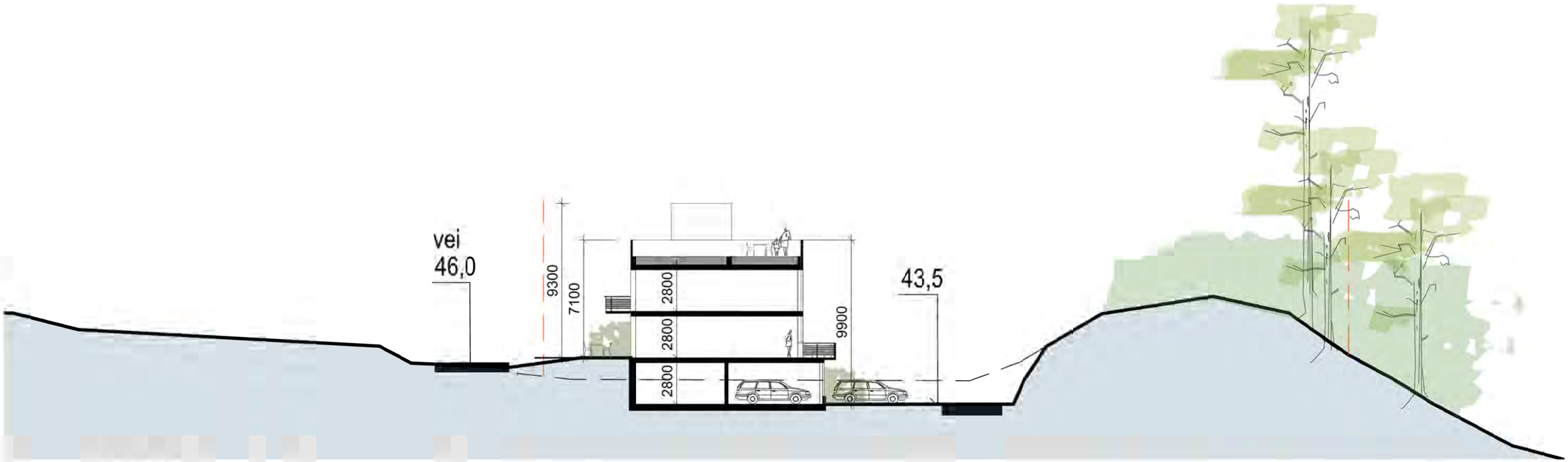
Snitt A-A



Snitt B-B

Saksnr.	Tittel				Saksbeh	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58	ASKER	SNITT	19 rekkehusenheter	KS	SS	A3/1:250	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



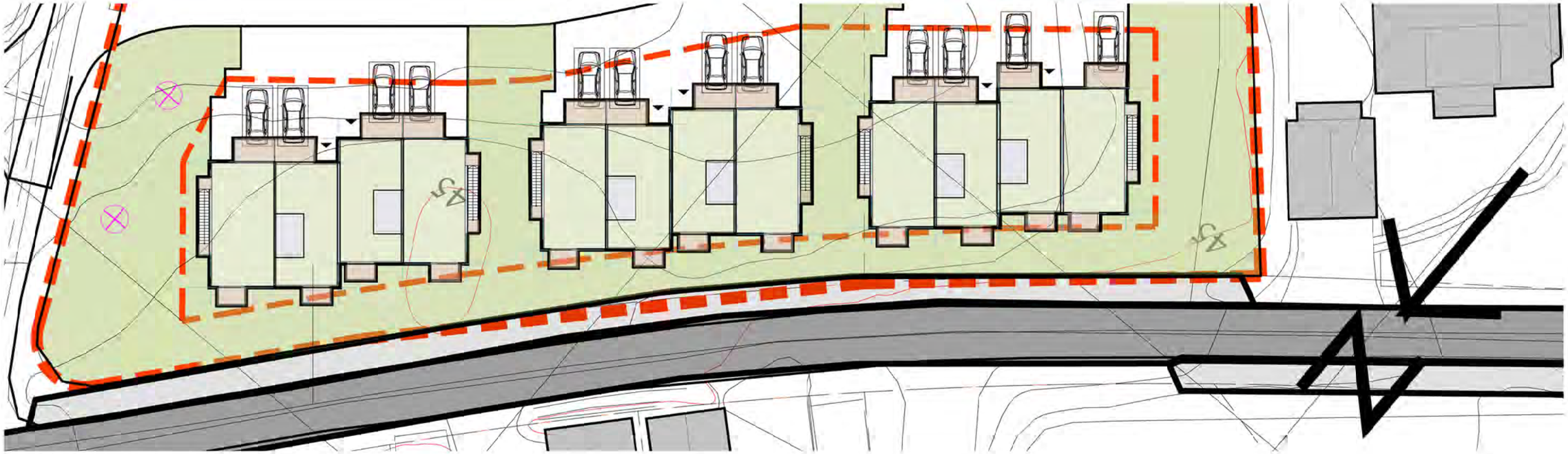
Snitt C-C



Oppriss C-C

Saksnr.	Tittel				Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58	ASKER	SNITT	19 rekkehusenheter	KS	SS	A3/1:250	27–03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Situasjonsplan



Oppriss

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	Oppriss mot veien	KS	SS	A3/1:350	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Oppriss

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	Oppriss en rekke	KS	SS	A3/1:100	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	Oppriss en rekke -mot inngangsside	type B1	KS	SS	A3/1:100	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	02	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00







Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	sol skygge	NN	NN	A3/1:X	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00







Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	sol skygge	NN	NN	A3/1:X	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00









Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	sol skygge	NN	NN	A3/1:X	27.03.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00





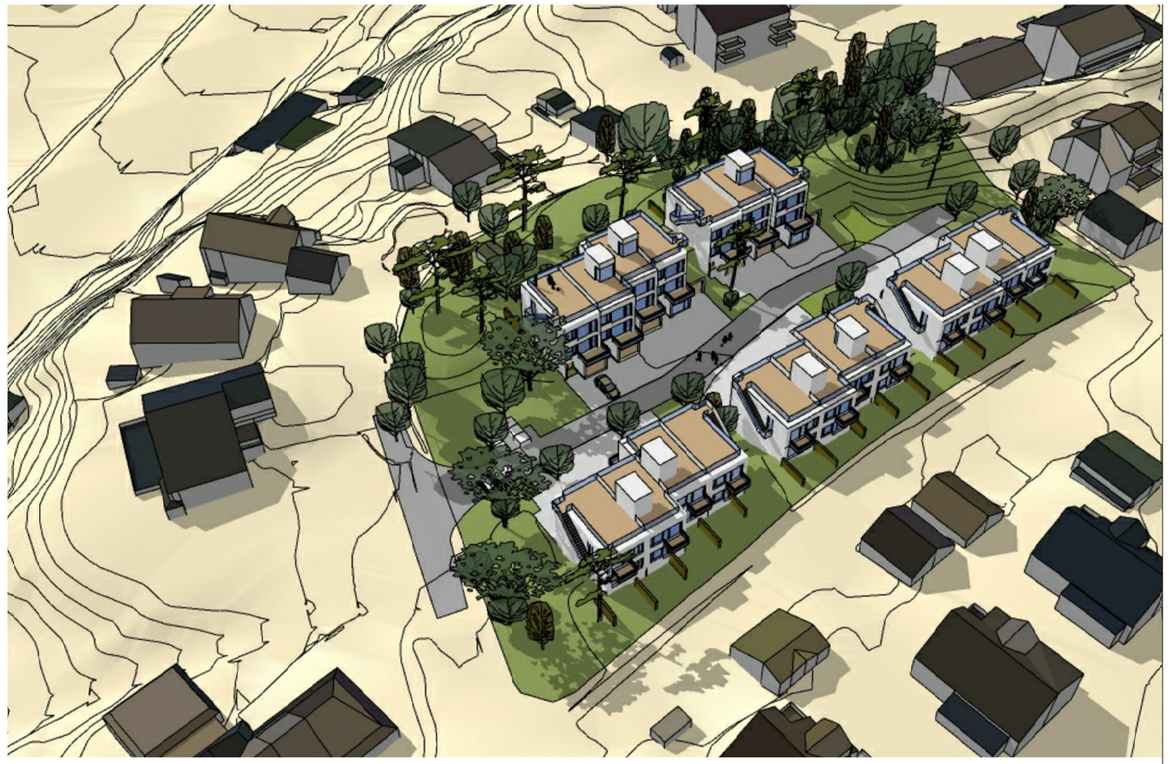




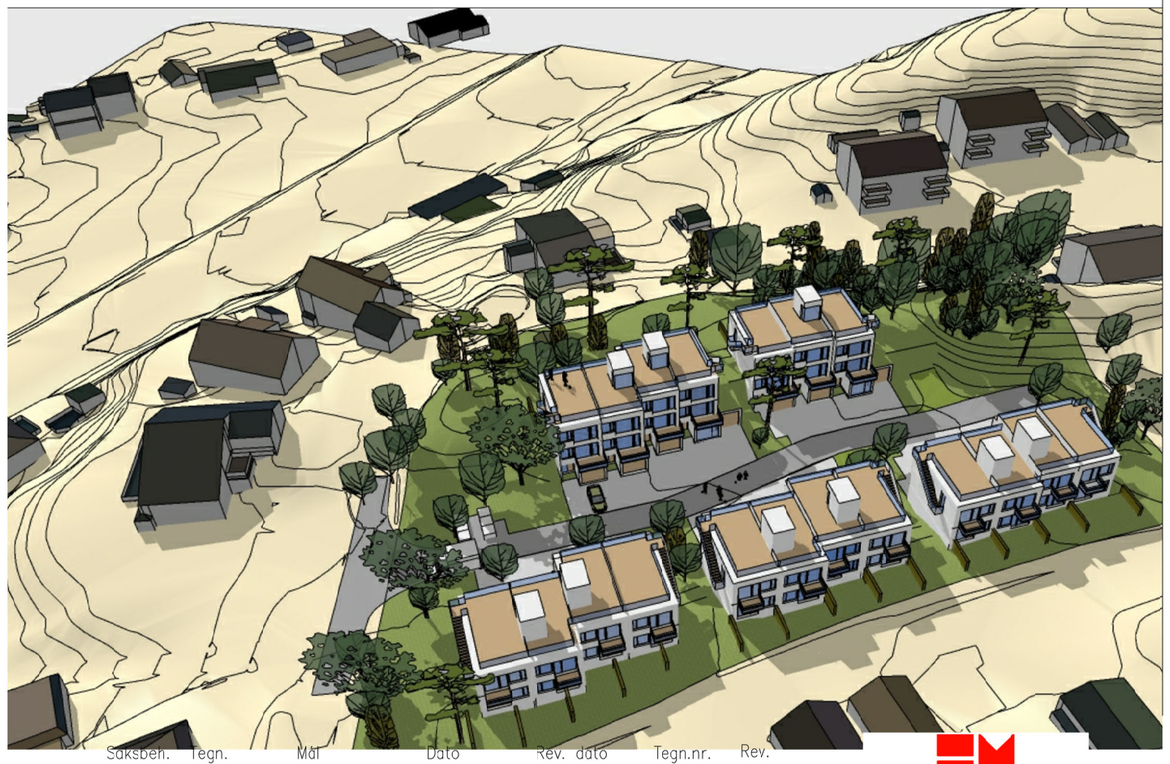
Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	fra sketchupmodell	NN	NN	A3/1:X	11.05.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00









Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6871-00	TORSTADÅSEN 58 ASKER	fra sketchupmodell	NN	NN	A3/1:X	11.05.23	DD.MM.ÅÅ	ZZZ	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Rådhusgata 25
tel. (+47) 23 11 34 40 www.grindaker.no org.nr 944 389 407 MVA

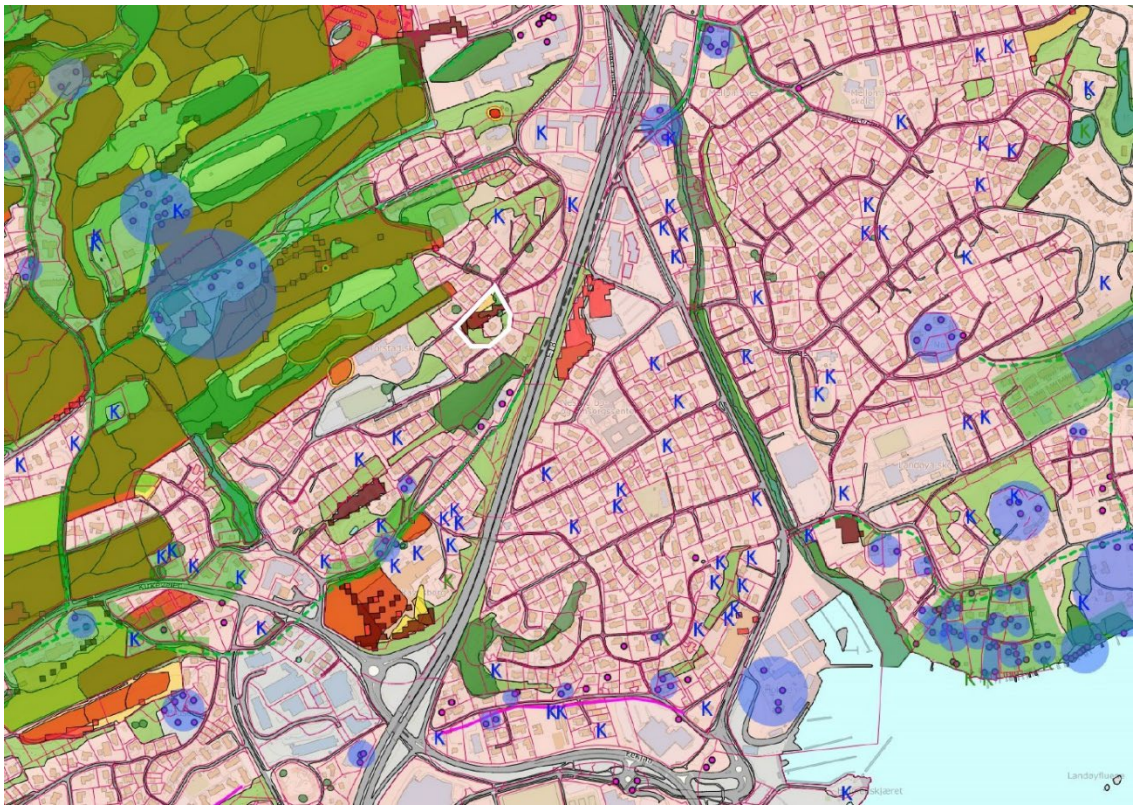
NOTAT UTOMHUS/LANDSKAP
LANDSKAPSANALYSE

Prosjektnr	Prosjekt		Oppdragsgiver	
21108	Torstadåsen 58		Torstadåsen Utvikling AS	
Dato	**Versjon**	**Revidert**	**Utarbeidet av**	**Godkjent**
11.02.2022	A01	14.03.2023	SB	CMS

Formålet med landskapsanalysen er å kartlegge og gi en oversikt over landskapskvaliteter og verdier innenfor planområdet for å sette planområdet i en større landskapelig kontekst.

Planområdet omfatter eiendommene 31/133, 31/132 og 31/147, hvorav de to første i stor grad er ubebygd naturtomt, mens den siste består av en eldre enebolig med tilhørende adkomstvei og hage. Utbygging av tomten med 19 rekkehus, ny felles adkomstvei og områder for lek og opphold vil påvirke opplevelsen og verdien av landskapet innenfor og utenfor plangrensen. Analysen er gjennomfør ved bruk av karttjenester som Askerkart og Naturbase, samt registreringer gjort i forbindelse med befaring på tomten januar 2022.

Overordnet analyse er gjennomført ved å se på planområdet i en større kontekst, se kartutsnitt under. Det er i tillegg gjort analyse av landskapet innenfor planområdet. Tema som tas opp er definerende landskapsform, registrert vegetasjon, kulturminner, forbindelser og siktlinjer.



Kartutsnitt fra askerkart.no. Kartet viser planområdet, vist med hvit linje, i en større kontekst. Mørkegrønne felt viser registrert naturverdier, lysegrønne kulturmiljø, og rød/gule registrerte kulturminner.

LANDSKAPSFORM

Overodnet landskapsform på Torstad kan beskrives som et typisk askerlandskap med koller og kupert terreng ned mot Oslofjorden, hvor landskapet deler seg opp i øyer. Like ovenfor planområdet ligger et landskapsvernområdet med slakere koller og jordbrukslandskap. E18 ligger som en barriere mellom Torstad og fjorden og markerer et skift fra kupert terreng i nord og slakere terreng i sør mot fjorden. Berggrunnen består i hovedsak av skifer, kalkstein og knollekalk.

Også innenfor planområdet er landskapet preget av variasjon i terreng, med koller langs en høyere terrengform som strekker seg øst-vest, og et slakere parti mot nord.



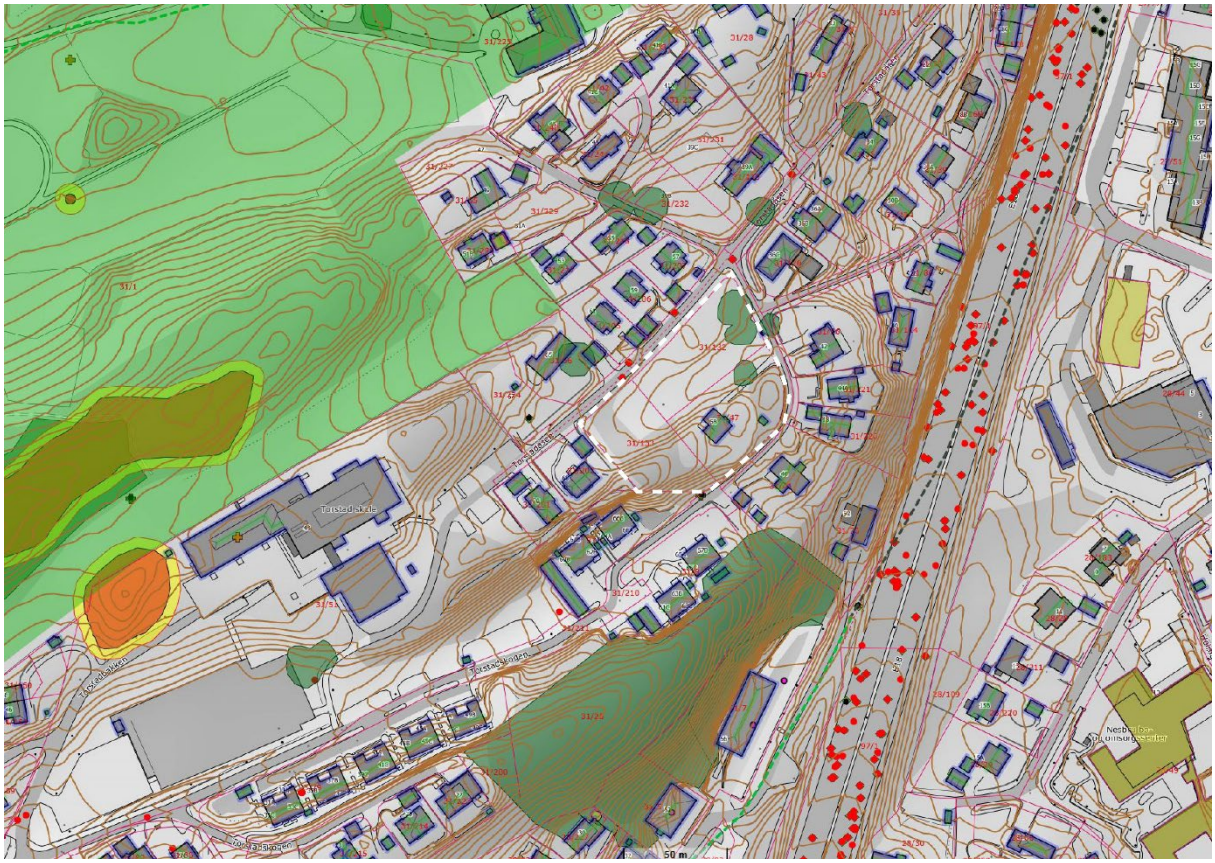


Slakere gressslette med store eiketrær nord på tomten (t.v), brattere kolle med skogsvegetasjon mot sør (t.h). Skjermbilde fra google maps.

VEGETASJON

Landskapet er i stor grad bebygd, men enkelte skogområder og jorder mellom bolighus og næringsareal. Mot Torstad går er det et større sammenhengende grøntområde med jorder, randvegetasjon, edelløvskog og frukttrær. Sør for planområdet ligger et gjenværende felt av det som nok har vært et større område med kalkbarskog, Torstadskogen. Skogen ligger på en kalkkolle som skrår mot sørøst. Her er det registrert furu, hasselkratt, bjørk, ask og spisslønn, med blåveis, markjordbær og vikker i feltsjiktet. Skogen er registrert som naturtype av viktig verdi i Naturbase og har flere fellestrekk med vegetasjonen på kollene innenfor planområdet.

Det er registrert flere forkomster av stor gamle trær – hule eiker rundt Torstadåsen. På planområdet er det registret tre gamle eieketrær, i tillegg til en fjerde rett på utsiden av grensen. Treet som står tettest på adkomstveien er registrert som lokalt viktig fordi den har en noe skyggefull plassering. Det vokser berberis og mispel rundt treet. De to eiketrærne lengst nord på tomten har en en høyere verdi basert på plassering og eksponering for lys. Rundt trærne er det plen, noen mindre løvtrær og hagebusker.



Kartutsnitt fra askerkart.no. viser planområde med hvit stiplet linje. Mørkegrønne felt viser registrert naturverdier, lysegrønne kulturmiljø, og rød/gule registrerte kulturminner. Røde prikker viser registrerte fremmede arter.

De gamle eiketrærne skal sikres og integreres i prosjektet. De er viktig for det biologiske mangfoldet, men gir også stor verdi til uteområdene. Utover eiketrærne står de største og mest verdifulle trærne hovedsakelig på kollene og i bratt terreng langs tomtengrensen. Det er hovedsakelig høye, slanke furu og bjørketrær som danner et skogsmiljø på kollene. De er en del av en sammenhengende grøntdrag som starter ved Torstad ungdomsskole. Det er ønkelig at det ikke bygges for nært kollene og mot grensen i øst for å ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon. Skogvegetasjonen gir mange kvaliteter til tomten og har stor verdi som uteareal for lek og utforsking.

KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP

Nord for eiendommen ligger et større natur og landbruksområde med høy kulturhistorisk verdi, knyttet til stedene Hvalstad, Solstad, Skustad, Berger, Torstad og Åstad. Her er det registret flere kulturmiljø og kulturminner knyttet til gamle gårdstun, veifar, villabebyggelse og kulturlandskap. Det er lagt ut som LNF-området i kommuneplanen. Like ovenfor ungomsskolen er det registret flere synlige arkeologiske minner knyttet til gravfelt og røyser med automatisk fredning.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Bygningen som er tenkt revet har ikke vernestatus.

FORBINDELSER

I kulturvernområdet rundt Torstad gård er det registrert flere tråkk, turruter og skiløyper- Planområdet ligger relativt nært fjorden i luftlinje, men med få krysningspunkter over E18. Torstad ungdomsskole ligger under 100 meter unda, og det er gangavstand til Nesbru videregående skole fra planområdet. Her ligger også busstopp med forbindelse til Oslo.

SIKTLINJER

I dag er det god sikt mot fjorden langs den sørlige delen av tomten. Den nordlige delen ligger lavere og har derfor mindre lange siktlinjer. Med rekkehus integrert i terreng vil man bevare sikten mot fjorden for den sørlige rekken, det vil i tillegg være god sikt fra felles uteareal. Høyde på eksisterende ligger på kote 58.





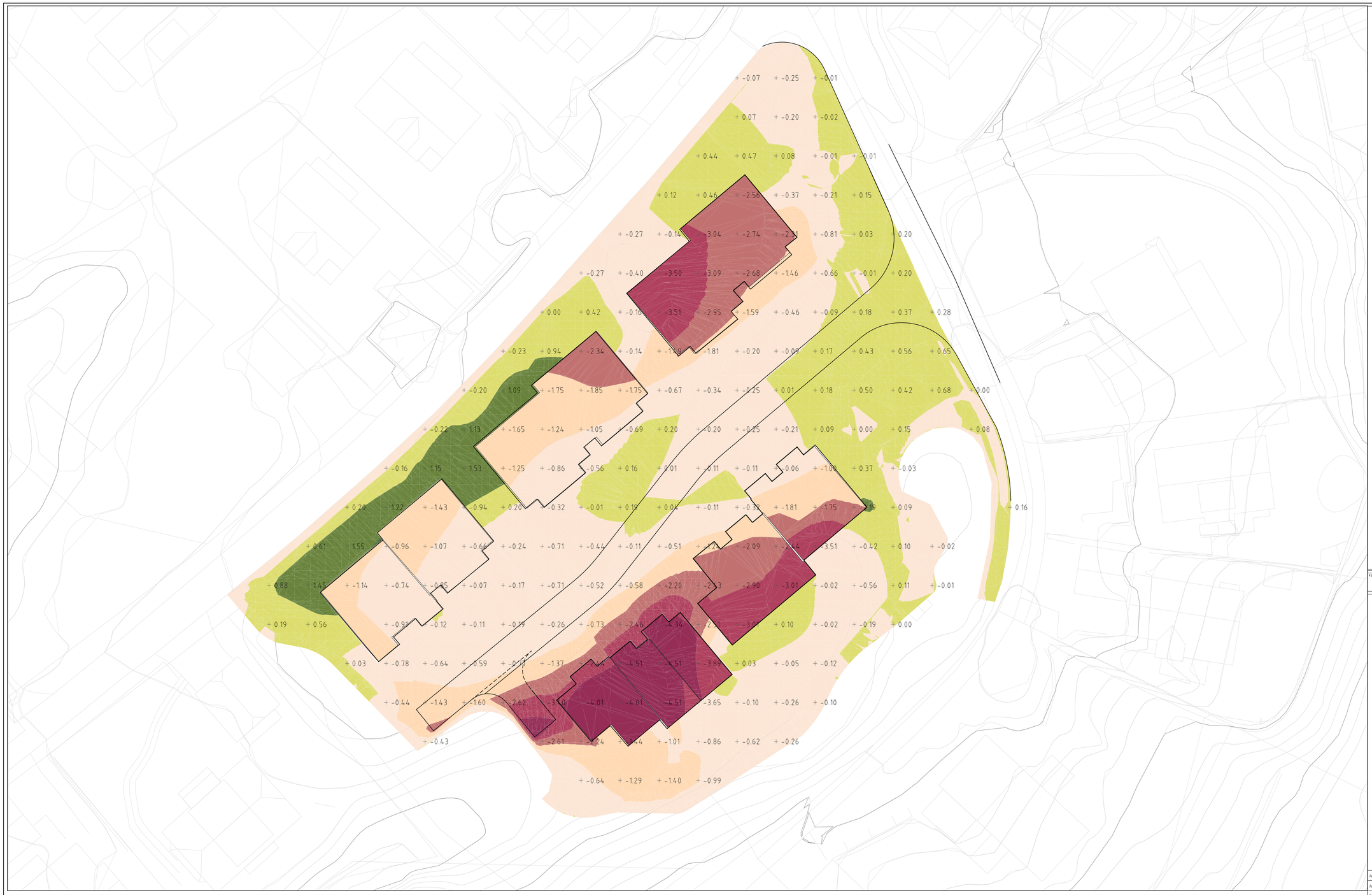
Lange siktlinjer fra kollen sørvest på tomten (t.v), et gløtt mot fjorden fra veien nedenfor planområdet, sikten vil være enda bedre fra rekkehusene (t.h). Bilder fra befaring.

Torstadåsen 58 Grindaker Dato: 30.03.2023

Volumberegninger i forbindelse med regulering.

	Skjæring	Fylling	Netto	Enhet
Volumberegning terrengendringer	4121	630	3491	m3

Volum beregnet mellom eks. terreng og foreløpig OK nytt terreng + gravegrop under bygg. Gravegropen er satt til 0,5m under OK gulvhøyde 1 etasje.



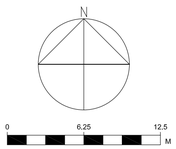
MASSEBEREGNING TERRENGENDRINGER

Volum beregnet mellom eks. terreng og foreløpig OK nytt terreng + gravegrop under bygg. Gravegropen er satt til 0,5m under OK gulvhøyde 1 etasje.

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	903	A03

Cut/Fill Summary

Name	Cut Factor	Fill Factor	2d Area	Cut	Fill	Net
Masseberegning_med gravegrop for bygg	**1.000**	**1.000**	5078.98sq.m	4120.57 Cu. M.	629.57 Cu. M.	3491.00 Cu. M.<Cut>
Totals			5078.98sq.m	4120.57 Cu. M.	629.57 Cu. M.	3491.00 Cu. M.<Cut>



Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Justert fotovtrykk bygg	30.03.2023	CMS	IH	A03
Justert plassering bygg. Bevart mer av kollen i sør	14.03.2023	CMS	IH	A02
Opprettet tegning	16.02.2022	CMS	IH	A01

OPPDRAGSGIVER
Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-903	CMS	CMS	IH	16.02.2022	A1 1:250 A3 1:500

PROSJEKT
Torstadåsen 58

Tegningen gjelder
Temategning
Masseberegning
Koordinatsystem UTM32, NN-2000

PROSJEKTFASE
Regulering

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25
Postboks 1340 Vika 0113 Oslo
tel: 23 11 34 40

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	903	A03

OVERVANNSNOTAT REV-01

KUNDE/PROSJEKT	PROSJEKTLEDER	DATO	REVIDERT
Torstadåsen Utvikling AS Torstadåsen 58- VA- og overvannsplan	NOSITH	15.02.2022	14.03.2023
PROSJEKTNUMMER	**OPPRETTET AV**	**REVIDERT AV**	**KONTROLLERT AV**
10228009	NOSITH	NOSITH	NOJOLN

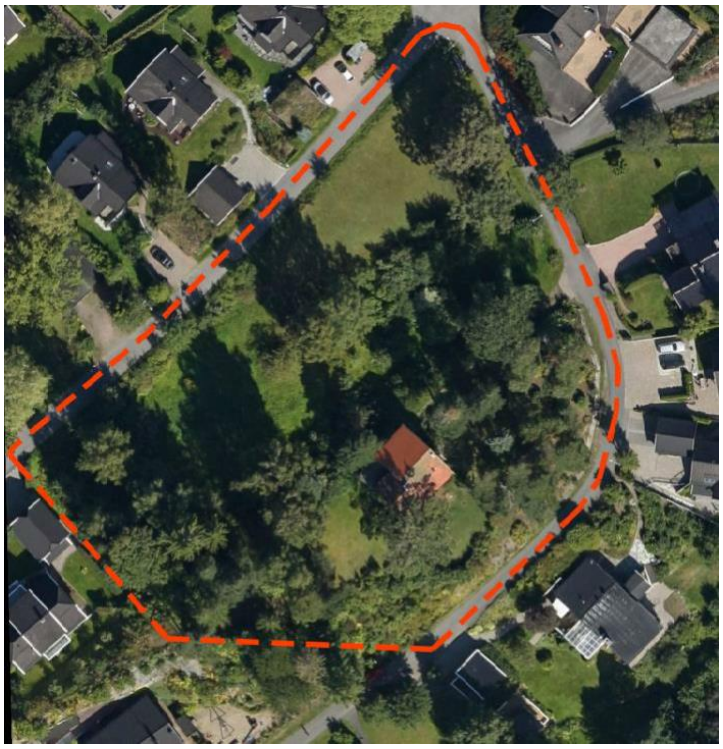
TIL Profier AS

KOPI TIL

Overvannshåndtering Torstadåsen 58.

1. Innledning

I forbindelse med planlagt oppføring av 19 rekkehus på tomten gnr/bnr 31/47 (Torstadåsen 58) og parsellene 31/132 og 31/133 i Asker kommune vist i Figur 1, er Sweco Norge AS engasjert for å bistå med overvannshåndtering på eiendommen. Dette notatet har til hensikt å belyse hvordan overvann er ivaretatt på eiendommen i forbindelse med innsendelse av reguleringssøknad.



Figur 1: Planområdet Torstadåsen 58 med naboparsellene gnr/bnr 31/132 og 31/133.

2. Bakgrunn

Oppføring av 19 rekkehus på eiendommen fører til endring av utearealene og endring av avrente mengder. I den forbindelse gjennomføres vurdering av overvannshåndtering før og etter utbygging, slik at dette samsvarer med gjeldende krav til overvannshåndtering i Asker kommune.

Gjeldende bestemmelser som er benyttet i overvannsvurderingene:

- Asker kommunes VA-norm.
- Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune
- Valg av returperiode og gjentaksintervall i Asker kommune

Grunnlag for arealberegningene:

- DWG av foreløpig situasjonsplan fra Grindaker AS, datert 13.03.2023
- Scalgo (webbasert terrenganalyseverktøy for overvann og avrenningsmønster)

3. Generelle forutsetninger for overvannshåndtering

Den rasjonelle formel er benyttet for overvannsberegningene, som beskrevet i Norsk Vanns rapport nr. 193 (2012). Den rasjonelle metode benyttes for små felt, A < 2-5 km^2:

$$Q = C \times A \times i \times K_f$$

Q = dimensjonerende vannmengde

C = avrenningsfaktor
A = nedslagsfeltets areal (ha)
I = regnintensitet (tilrenningstiden for små felt)
K_f = klimafaktor

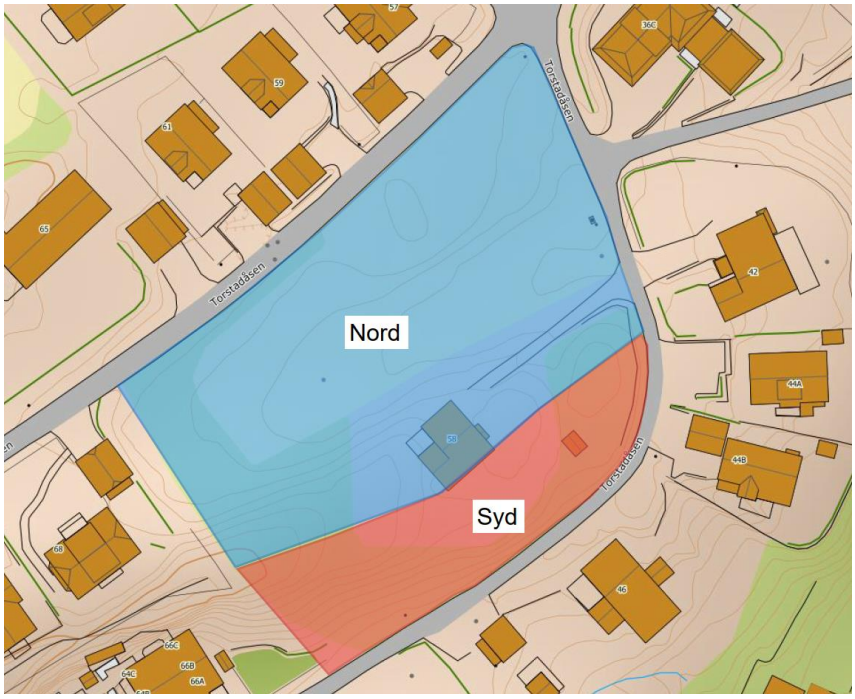
4. Dimensjoneringskriterier og dimensjonerende nedbør

- Oppdaterte nedbørsdata (IVF-kurver) er hentet fra Meteorologisk institutt. Målestasjonen som er benyttet er Asker, Viken.
- Ved beregning av dimensjonerende overvannsmengder er det benyttet en klimafaktor på 1,5 for å ta hensyn til fremtidige klimaendringer og økning i nedbør iht. kommunens VA-norm.
- Iht. tretrinnsstrategien benyttes det dimensjonerende regn for beregning:
    - Trinn 2 (fordrøyning): 50 år iht. kommunal VA-norm
    - Trinn 3 (trygge flomveier): 200 år
- Konsentrasjonstiden for feltet er beregnet til: 30 minutter før utbygging og 20 minutter etter.

- Avrenningsfaktor, C, er hentet fra tabell i vedlegg til VA-norm «Valg av returperiode og gjentaksintervall i Asker kommune»
- Det fremstilles beregninger for avrenning fra feltet før og etter utbygging.
- Nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet med regnenvelopmetoden, som beskrevet i VA-miljøblad nr. 69.

5. Beskrivelse av området før utbygging

Figur 1 viser tiltaket Torstadåsen 58 og de to parsellene. Eiendommen består i dag av grønt- og skogsområder i tillegg til en enebolig fra 1950-tallet med adkomstvei. Eiendommene utgjør totalt areal på ca. 5720 m^2. Tomten er avdelt av en voll som gir et vannskille og dermed to avrenningsfelt Nord og Syd som vist i Figur 2. Området nord for vollen heller mot avkjørsel i nordøst. Området syd for vollen har bratt helning mot syd.



Figur 2: Grov inndeling av planområdet i felt Nord og Syd, adskilt av voll.

Tabell 1 viser fordelingen av arealer før utbygging med tilhørende avrenningskoeffisienter hentet fra «Valg av returperiode og gjentaksintervall i Asker kommune».

Tabell 1: Arealer og valgte avrenningskoeffisienter før utbygging.

Beskrivelse	Areal (m^2)	Avrennings-koeffisient
Takarealer	156	0,9
Vei	140	0,85
Grønt nord for voll	4 244	0,1
Grønt syd for voll	1 186	0,1

Med bakgrunn i verdiene i Tabell 1 beregnes den naturlige avrenningen fra feltet til å være 13,06 l/s. Se vedlegg 1 for utfyllende beregninger.

5.1 Geologisk underlag

Løsmassekartet i Figur 3 viser at løsmassene på tomten består av tykk havavsetningen i nord, og ellers forvitringsmateriale. Grunnen er ifølge Figur 4 antatt lite egnet for infiltrasjon. Infiltrasjon vil dermed hovedsakelig kun foregå i vekstlaget til grøntarealene.

NGUs løsmassekart er kun en indikasjon og lokale forhold kan være bedre enn hva kartet gir uttrykk for. Ved behov kan faktisk infiltrasjonskapasitet bestemmes ved infiltrasjonstest.



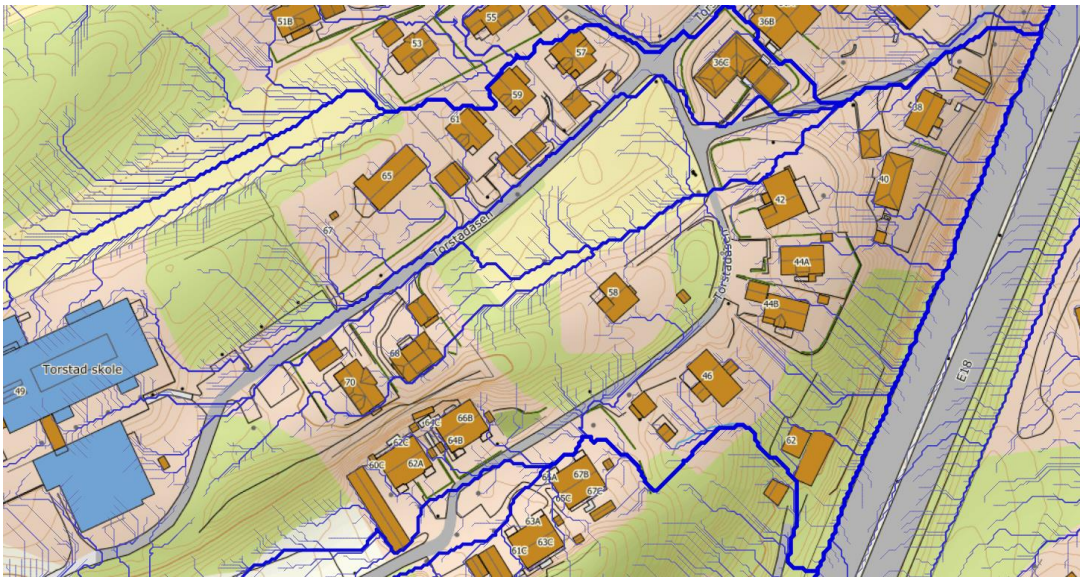
Figur 3: Løsmassekart for planområdet. Hentet fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/.



Figur 4: Infiltrasjonsevne i planområdet. Hentet fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/.

5.2 Avrenning

Avrenningsmønsteret for eiendommen og områdene rundt, for dagens situasjon, er vist i Figur 5. Figuren viser at tiltaket mottar avrenning fra Torstad skole og Torstadåsen 68 og 70 fra vest. Øvrige omkringliggende områder har ikke avrenning gjennom tiltaket.



Figur 5: Dagens avrenningsmønster i og rundt planområdet. Hentet fra Scalgo.

Avrenningen fra feltet nord for vollen renner ifølge figuren via lavpunktet i feltet i nord-øst og videre via Torstadåsen 42 og ned veien mot E18.

Feltet sør for vollen har avrenning mot veien sør for feltet, Torstadåsen 67 og videre til E18.

6. Fremtidig overvannshåndtering etter utbygging

LOD-tiltak og fordrøyning

Ifølge VA-norm og overvannsveileder skal den hydrologiske balansen opprettholdes og LOD-tiltak bør vurderes for at den hydrauliske situasjonen til utbyggingsområdet ikke skal forverres.

Ettersom området er antatt lite egnet for infiltrasjon er en kombinasjon av LOD-tiltak og et lukket overvannssystem med kontrollert påslipp til offentlig nett nødvendig for å håndtere trinn 2-regn.

For at den naturlige vannbalansen i området skal opprettholdes og planlagt situasjon ikke forverrer dagens, benyttes den naturlige avrenningen beregnet i delkapittel 5 som tillatt videreført vannmengde fra området.

Tabell 2: Arealer og valgte avrenningskoeffisienter etter utbygging.

Beskrivelse	Areal (m^2)	Avrenningskoeffisient
Tak- og balkongareal	1 311	0,9
Vei, innkjørsler og grussti	1 127	0,75
Gress nord for voll	1 948	0,1
Regnbed	110	0,01
Gressarmert dekke	45	0,5
Grønt syd for voll	1 186	0,1

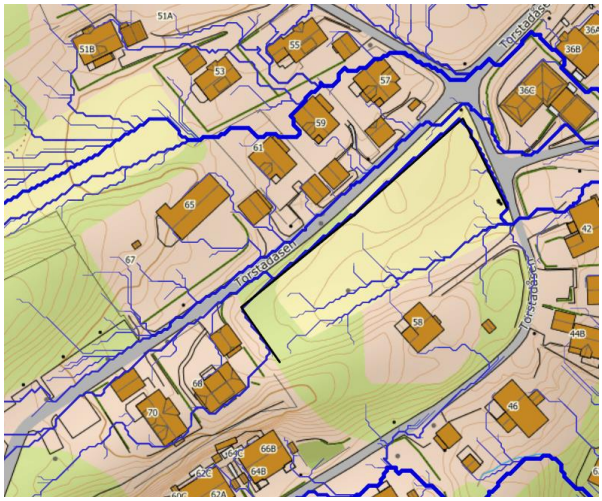
Tabell 2 viser arealfordeling etter utbygging. Med bakgrunn i verdiene i Tabell 2 er avrenningen etter utbygging beregnet til 65,8 l/s. Totalt nødvendig fordrøyningsbehov med videreført vannmengde lik dagens situasjon, er beregnet til 133,6 m^3 for hele planområdet. Nord for vollen er beregnet fordrøyningsbehov lik 124,2 m^3. Se vedlegg 2 for utfyllende beregninger.

Ettersom området ikke er egnet for infiltrasjon foreslås fordrøyningsbehovet håndtert i grøntarealer med forsenkninger der det er mulig, i regnbed med utskiftede masser og overskytende i fordrøyningsmagasin. Forslag til plassering av fordrøyningsmagasin er vist på tegning H30 i vedlegg 4 og H01 i vedlegg 3. Endelig plassering og størrelse på fordrøyningsområder og -magasin detaljeres i senere faser.

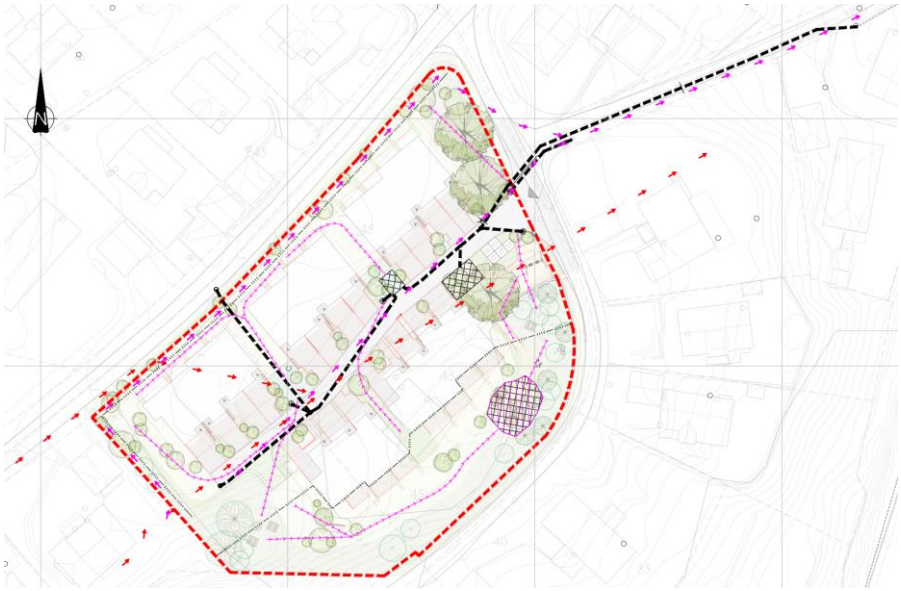
Syd for vollen anbefales overvannet håndtert i forsenkning i forbindelse med lekeplass og støyskjerm, se tegning H30.

Tilrenning

Som vist i Figur 5 kommer avrenning fra områdene vest for tiltaket inn på planområdet. For å hindre tilrenningen fra Torstad skole og Torstadåsen 68 og 70 å komme inn mot rekkehusene og planlagt adkomstvei anbefales en avskjærende grøft/voll langs vest og nordsiden av tomten etablert. Figur 6 viser Scalgos analyser av avrenningen i området etter etablering av avskjærende grøft/voll langs tiltaket. Figur 7 viser planlagte interne avrenningslinjer og flomavrenning.



Figur 6: Avrenningsmønster i og rundt planområdet med avskjærende grøft/voll vest og nord for tiltaket. Modellert og hentet fra Scalgo.



Figur 7: Avrennings- og flomsonekart. Hentet fra H30.

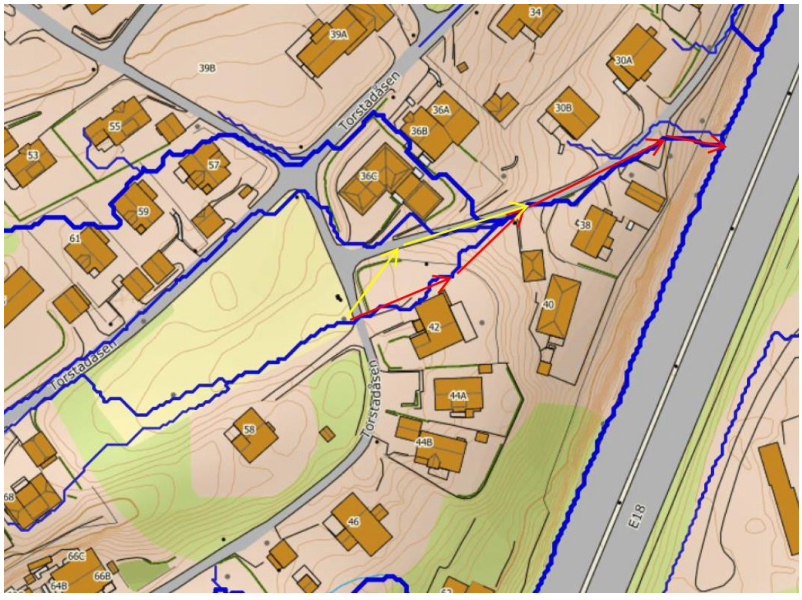
7. Drensvann og takvann

Drensvann og takvann skal ifølge veileder i størst mulig grad infiltreres, men kan føres til overvannsnett dersom det er nødvendig. Ettersom grunnen er lite egnet for infiltrasjon vil husdrenering, takvann og drenering av vannkummer kobles på planlagt overvannsnett som leder til fordrøyningsmagasin før kontrollert videreføring. Eventuelle drensledninger kobles til husdrenskummer før tilkobling til overvannsledning.

8. Flomavrenning

Overvannsanlegget er dimensjonert for trinn to (50-årsregnet) av tretrinnsstrategien. Ved større regn, altså trinn tre av tretrinnsstrategien, skal det tilrettelegges for trygge flomveier. Ved trinn tre (200-årsregn med klimafaktor lik 1,5) beregnes avrenningen fra området etter utbygging til 78,9 l/s. Se vedlegg 5 for detaljerte beregninger. Dagens flomvei er vist i rødt i Figur 8 nedenfor. Flomvannet renner ut fra planområdet i lavpunktet mot Torstadåsen 42 før det følger veien øst for planområdet ned til E18. Veien ned mot E18 har godt fall. Flomveien nedstrøms Torstadåsen 42 mot E18 anses å være trygg.

For å trygge flomveien fra tiltaksområdet anbefales flomveien ført langs den gule linjen i Figur 8. På grunn av at terrenget leder vannet naturlig mot Torstadåsen 40, løses dette ved å samle flomvannet i lavpunkt i krysset nord for adkomstveien og føre vannet under veien via OV 300 DV-rør som vist i tegning H01 i vedlegg 3. OV 300-rør legges med 5 promille fall, og har kapasitet til å håndtere den beregnede flomavrenningen på 78,9 l/s.



Figur 8: Eksisterende (rød) og foreslått (gul) flomvei.

9. Oppsummering

Overvannshåndtering på eiendommen er planlagt med bakgrunn i «Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune». Fordrøyning og flom er beregnet for henholdsvis 50- og 200-års gjentaksintervall med klimafaktor lik 1,5. Tomten består av to delfelt. Nord for vollen med avrenning mot øst, og syd for vollen med avrenning mot syd.

Eiendommen mottar noe tilrenning fra vest. Tilrenningen foreslås ført langs vest- og nordsiden av tomten i avskjærende grøft eller lignende.

Flomvannet som treffer nordre del av tomten anbefales ført i Ø 300-rør under adkomstveien til grøft langs veien øst for tomten og videre mot E18.

Grunnforholdene er antatt lite egnet for infiltrasjon med bakgrunn i NGUs løsmassekart. Overvann må derfor håndteres med en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyningsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens, det søkes dermed om videreført vannmengde lik dagens avrenning på 13 l/s. Totalt nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet til 133,6 m^3 med bakgrunn i situasjonsplan mottatt 13.03.2023 og videreført vannmengde lik dagens situasjon. Endelig størrelse på LOD-tiltak og fordrøyningsmagasin bestemmes i detaljeringsfasen.

Vedlegg

1. Resultater av overvannsberegning før utbygging
2. Resultater av overvannsberegning etter utbygging, trinn 2.
3. H01 - VA-plan&profil.
4. H30 - Avrenning- og flomsonekart.
5. Resultater av overvannsberegning etter utbygging, trinn 3.

Vedlegg 1

Resultater av overvannsberegning for dagens situasjon (Gjentak: 50 år, KF= 1,0)

Oppdrag	Torstadåsen 58 - VA- og overvannsplan			**Oppdragsnr.**	10228009
Dato	14.01.2022	**Utført av**	NOSITH	**Kontrollert av**	NOJOLN
Revisjon					

SWECO

Forutsetninger for beregningen

Gjentaksintervall (år)	50
Konsentrasjonstid for hele nedbørsfeltet (min)	30
Klimafaktor	1
Maks tillatt videreført vannmengde (l/s)	-

Nedbørsfelt

Beskrivelse	Areal (m^2)	Avrennings-koeffisient
Takarealer	156	0,9
Vei	140	0,85
Gress	4 244	0,1
Gress syd	1 186	0,1
Sum areal (m2)		5 726
Gjennomsnittlig avrenningskoeffisient		0,14
Sum red.a. (m2)		802

IVF-kurver

Fortsetter på neste side

Målestasjon	Asker, Asker, Viken	Måleperiode	1983-2010	Antall serier	27

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.	720 min.	1440 min.
2	254,1	224,6	202,6	173,5	132,7	109,8	92,4	71,1	54,7	44,8	33,1	27,4	20,9	12,2	8,7	5,5
5	312,9	278,8	255,2	225,9	172,9	140,9	122,3	100,5	80,0	68,1	51,9	42,3	30,7	16,3	11,1	6,8
10	351,7	314,7	290,0	260,5	199,5	161,6	142,1	119,9	96,8	83,4	64,3	52,2	37,2	19,0	12,7	7,6
20	389,1	349,2	323,4	293,7	225,0	181,3	161,1	138,6	112,9	98,2	76,3	61,6	43,5	-	14,3	8,4
25	400,9	360,1	334,0	304,3	233,1	187,6	167,2	144,5	118,0	102,8	80,1	64,6	45,4	-	14,8	8,6
50	437,3	393,7	366,7	336,7	258,1	207,0	185,7	162,8	133,7	117,2	91,7	73,9	51,5	-	16,3	9,4
100	473,5	427,1	399,1	369,0	282,9	226,2	204,2	180,9	149,3	131,5	103,3	83,1	57,5	-	17,8	10,1
200	509,6	460,5	431,4	401,1	307,6	245,3	222,6	199,0	164,8	145,8	114,9	92,2	63,6	-	19,3	10,9

Dimensjonerende avrenning fra feltet (l/s)	1,2	2,1	2,9	4,5	6,9	8,3	9,9	**13,1**	10,7	9,4	7,4	5,9	4,1	######	1,3	0,8

Største vannføring (ved uregulert utløp):

Varighet (min)	30	Q dim (l/s)	13,06

Utregning av nødvendig fordrøyningsvolum

Modell: Aron og Kiblers metode (VA-miljøblad nr. 69)

Varighet regn (min)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Tilført volum (m^3)	0,1	0,3	0,5	1,4	4,1	7,5	11,9	23,5	29,0	33,9	39,7	42,7	44,6	######	56,5	65,2
Videreført volum (m^3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nødvendig fordrøyningsvolum (m^3)	0,1	0,3	0,5	1,4	4,1	7,5	11,9	23,5	29,0	33,9	39,7	42,7	44,6	######	56,5	**65,2**

Største nødvendige fordrøyningsvolum

Nødvendig fordrøyningsvolum (m^3)	-

Vedlegg 2

Resultater av overvannsberegning for trinn 2 (Gjentak: 50 år, KF= 1,5) rev. 01

Oppdrag	Torstadåsen 58 - VA- og overvannsplan			**Oppdragsnr.**	10228009
Dato	14.01.2022	**Utført av**	NOSITH	**Kontrollert av**	NOJOLN
Revisjon	13.03.2023				

SWECO

Forutsetninger for beregningen

Gjentaksintervall (år)	50
Konsentrasjonstid for hele nedbørsfeltet (min)	20
Klimafaktor	1,5
Maks tillatt videreført vannmengde (l/s)	13,06

Nedbørsfelt

Beskrivelse	Areal (m^2)	Avrennings-koeffisient
Tak og balkong	1 311	0,9
Vei, innkjøringer og grussti	1 127	0,75
Gress	1 948	0,1
Regnbed	110	0,01
Gressarmert dekke	45	0,5
Gress syd	1 186	0,1
Sum areal (m2)		5 726
Gjennomsnittlig avrenningskoeffisient		0,41
Sum red.a. (m2)		2 362

Fortsetter på neste side

IVF-kurver

Målestasjon	Asker, Asker, Viken	Måleperiode	1983-2010	Antall serier	27

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.	720 min.	1440 min.
2	254,1	224,6	202,6	173,5	132,7	109,8	92,4	71,1	54,7	44,8	33,1	27,4	20,9	12,2	8,7	5,5
5	312,9	278,8	255,2	225,9	172,9	140,9	122,3	100,5	80,0	68,1	51,9	42,3	30,7	16,3	11,1	6,8
10	351,7	314,7	290,0	260,5	199,5	161,6	142,1	119,9	96,8	83,4	64,3	52,2	37,2	19,0	12,7	7,6
20	389,1	349,2	323,4	293,7	225,0	181,3	161,1	138,6	112,9	98,2	76,3	61,6	43,5	-	14,3	8,4
25	400,9	360,1	334,0	304,3	233,1	187,6	167,2	144,5	118,0	102,8	80,1	64,6	45,4	-	14,8	8,6
50	437,3	393,7	366,7	336,7	258,1	207,0	185,7	162,8	133,7	117,2	91,7	73,9	51,5	-	16,3	9,4
100	473,5	427,1	399,1	369,0	282,9	226,2	204,2	180,9	149,3	131,5	103,3	83,1	57,5	-	17,8	10,1
200	509,6	460,5	431,4	401,1	307,6	245,3	222,6	199,0	164,8	145,8	114,9	92,2	63,6	-	19,3	10,9

Dimensjonerende avrenning fra feltet (l/s)	7,7	13,9	19,5	29,8	45,7	55,0	**65,8**	57,7	47,4	41,5	32,5	26,2	18,2	######	5,8	3,3

Største vannføring (ved uregulert utløp):

Varighet (min)	20	Q dim (l/s)	65,78

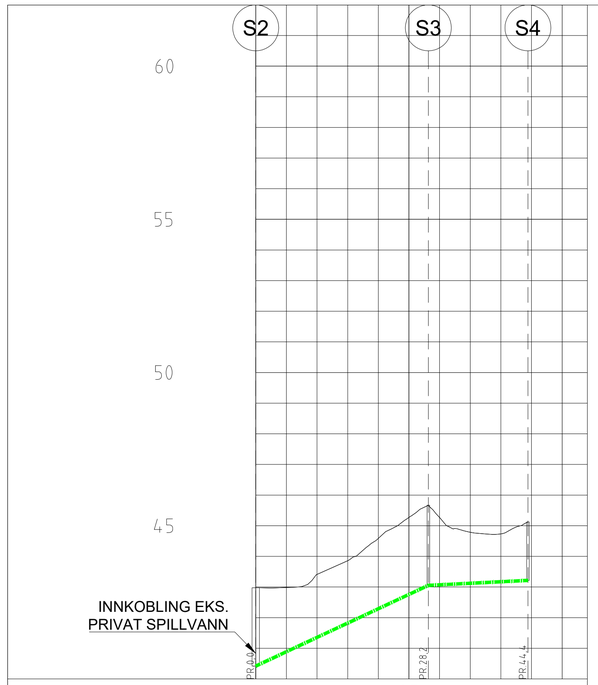
Utregning av nødvendig fordrøyningsvolum

Modell: Aron og Kiblers metode (VA-miljøblad nr. 69)

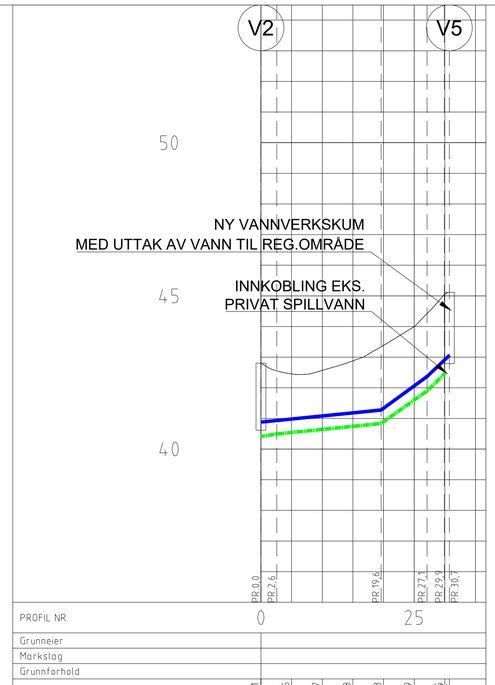
Varighet regn (min)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Tilført volum (m^3)	0,5	1,7	3,5	8,9	27,4	49,5	78,9	103,8	127,9	149,5	175,4	188,5	197,0	######	249,4	287,7
Videreført volum (m^3)	8,2	8,6	9,0	9,8	11,8	13,7	15,7	19,6	25,5	31,3	43,1	54,9	78,4	148,9	289,9	572,0
Nødvendig fordrøyningsvolum (m^3)	--	--	--	--	15,7	35,8	63,3	84,2	102,4	118,1	132,3	**133,6**	118,7	######	--	--

Største nødvendige fordrøyningsvolum		**Totalt**	**Felt Nord**
Nødvendig fordrøyningsvolum (m^3)		133,6	124,2

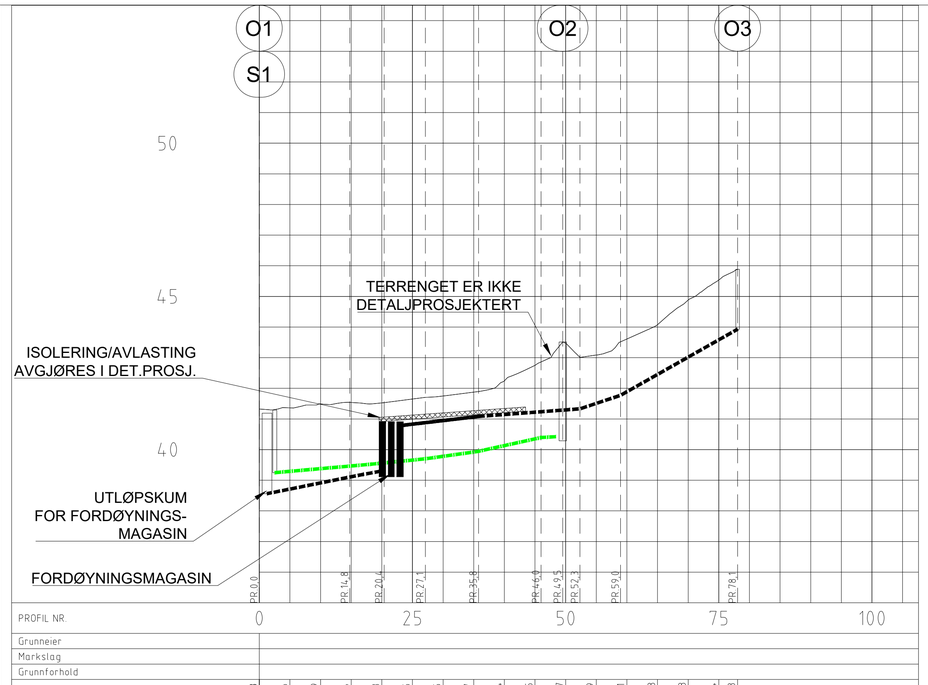
Vedlegg 3



PROFIL NR.			0			25			50
Grunneier									
Markslag									
Grunnforhold									
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		42,97	42,98	43,41	43,86	44,59	45,27	45,27	44,79	44,73	45,12
Hor.vinkelpunktavstand i m			28,2					16,3			
Spillvannsledning	Kumavstand i m		28,2					16,3			
	Fall i ‰		93,5					10,0			
	Kote innv. bunn	40,42					43,05				43,22
	Type og dim	110PVC SN8									



PROFIL NR.			0			25	
Grunneier							
Markslag							
Grunnforhold							
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		42,81	42,45	42,57	42,88	43,38	43,99	45,95	45,92
Hor.vinkelpunktavstand i m			2,6	17,0			7,5	2,8	
Vannledning	Kumavstand i m		2,6	17,0			7,5	2,8	
	Fall i ‰		20,0	20,0			146,0	189,8	
	Kote utv. topp		40,88	40,93			41,27	42,37	42,90	43,06
	Type og dim		150SJK C40							
Spillvannsledning	Kumavstand i m		2,6	17,0			7,6	2,8	
	Fall i ‰		20,0	20,0			144,3	196,5	
	Kote innv. bunn		40,42	40,49			40,83	41,91	42,47
	Type og dim		110PVC SN8						



PROFIL NR.			0			25			50			75			100
Grunneier															
Markslag															
Grunnforhold															
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		41,33	41,36	41,49	41,54	41,53	41,65	41,75	41,87	42,24	42,75	43,47	43,09	43,61	44,08	44,88	45,54	45,88
Hor.vinkelpunktavstand i m			14,8		5,6	6,7	8,7	10,2		3,5	2,8	6,6	19,1					
Spillvannsledning	Kumavstand i m		12,3		3,5	8,8	8,6	10,2		2,5								
	Fall i ‰		17,6		17,6	19,8	27,8	44,1		10,3								
	Kote innv. bunn		39,25	39,46	39,52	39,70	39,94	40,39	40,42									
	Type og dim		160PVC SN8															
Overvannsledning	Kumavstand i m		18,3		-0,0	12,3	10,2	3,5	2,8	6,6	19,1							
	Fall i ‰		40,1	31,4	-6,7	23,5	15,0	15,4	15,0	66,5	112,9							
	Kote innv. bunn	38,56		39,19	39,29	40,80	40,80	41,08	41,24	41,29	41,33	41,77	43,93					
	Type og dim		160PVC SN8				250PVC SN8					160PVC SN8						

MERKNADER

1. Avsatt areal til nedgravd fordrøyningsmagasin. Se VA-, og overvannsnotat. Foreløpig beregnet volum = 87 m^3.
2. Område avsatt til åpen fordrøyning, ca. 10 m^3. Tilpasses terrengutforming.
3. Se overvannsnotat. Oppfylling av terreng for å hindre fremmedvann inn på planområdet.
4. Innkobling av eksisterende privat spillvann og påkobling til kommunal vannledning.

HENVISNINGER

Grøftesnitt: H10
Kumskisser: H20
Plan og profiltegninger: H01 og H02

TEGNFORKLARING SYMBOLER

	Prosjektert	Eksisterende
Kum	○	○
Sandfang gate/grøft	⊞ ⊕	
Fallretning selvfallsledning	→	
Avsatt areal til fordrøyning	▨	
Ledning utgår el. fjernes	x x x x x x x x	
Spillvann		
Vannledning		
Overvann		
Brannvannsdekning (R=50m)	◌	
Eiendomsgrense		

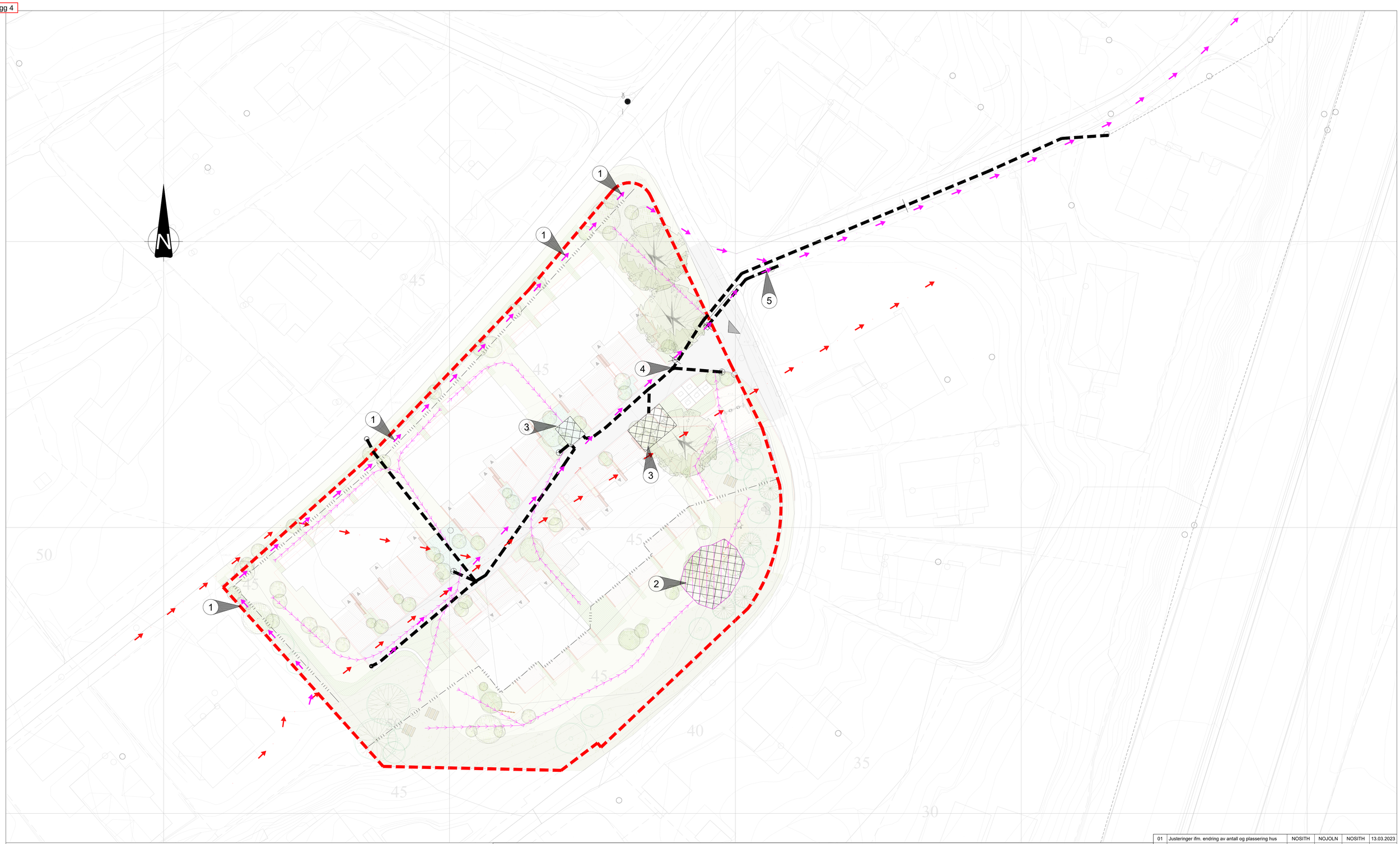
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Godkjent	Dato
01	Justeringer ifm. endret antall og plassering hus	NOSITH	NOJOLN	NOSITH	13.03.2023
00	Reguleringsplantegning	NOJOLN	NOWITT	NOSITH	11.02.2022

Oppdragsgiver Torstadåsen utvikling AS	**Prosjekteier** Vegard Svendsby
Prosjektnavn Torstadåsen 58	**Målestokk** LP:1:500 PL:1:400
REGULERINGSPLAN VA OG OVERVANNSPLAN Plan- og profil del 1	**Arkformat** A1
	Koordinatsystem UTM32
	Prosjektnr 10228009
SWECO	**Prosjektleder** NOSITH
	Tegningsstatus REGULERING

Fagdisiplin	Tegningsnummer	Status	Rev
W	H01	A	01

P:\32267\10228009_TORSTADÅSEN_58_-_VA-_OG_OVERVANNSPLAN\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\02 PRESENTASJONSMODELLER
tirsdag 14. mars 2023

Vedlegg 4



MERKNADER

1. Fremmedvann ledes i grøft rundt planområdet
2. Åpen fordrøyning med infiltrasjon
3. Område avsatt til lukket fordrøyning:
   Foreløpig beregnet volum: 87 m³
4. Videreført vannmengde: 13 l/s
5. Flomvei ledes i kulvert til grøft

HENVISNINGER

Grøftesnitt: H10
Kumskisser: H20
Plan og profiltegninger: H01 og H02

TEGNFORKLARING SYMBOLER

	Prosjektert	Eksisterende
Kum		
Sandfang gate/grøft		
Avsatt areal til fordrøyning		
Overvann		
Eienomsgrense		
Avrenningslinjer		
Flomretning		
Flomsone		
Vannskille		

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Godkjent	Dato
01	Justeringer ifm. endring av antall og plassering hus	NOSITH	NOJOLN	NOSITH	13.03.2023
00	Reguleringsplantegning	NOJOLN	NOWITT	NOSITH	11.02.2022

Oppdragsgiver	**Prosjekteier**
Torstadåsen utvikling AS	Vegard Svendsby
Prosjektnavn	**Målestokk**
Torstadåsen 58	1:300
REGULERINGSPLAN	**Arkformat** A1
VA OG OVERVANNSPLAN	**Koordinatsystem** UTM32
Avrenning- og flomsonekart	**Prosjektnr** 10228009
SWECO	**Prosjektleder** NOSITH
	Tegningsstatus REGULERING

Fagdisiplin	Tegningsnummer	Status	Rev
W	H30	A	01

P:\32267\10228009_TORSTADÅSEN_58_-_VA-_OG_OVERVANNSPLAN\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\02 PRESENTASJONSMODELLER
mandag 13. mars 2023

Vedlegg 5

Resultater av overvannsberegning for trinn 3 (Gjentak: 200 år, KF= 1,5) rev. 01

Oppdrag	Torstadåsen 58 - VA- og overvannsplan			**Oppdragsnr.**	10228009
Dato	14.01.2022	**Utført av**	NOSITH	**Kontrollert av**	NOJOLN
Revisjon	13.03.2023				

SWECO

Forutsetninger for beregningen

Gjentaksintervall (år)	200
Konsentrasjonstid for hele nedbørsfeltet (min)	20
Klimafaktor	1,5
Maks tillatt videreført vannmengde (l/s)	-

Nedbørsfelt

Beskrivelse	Areal (m^2)	Avrennings-koeffisient
Tak og balkong	1 311	0,9
Vei, innkjøringer og grussti	1 127	0,75
Gress	1 948	0,1
Regnbed	110	0,01
Gressarmert dekke	45	0,5
Gress syd	1 186	0,1
Sum areal (m2)		5 726
Gjennomsnittlig avrenningskoeffisient		0,41
Sum red.a. (m2)		2 362

Fortsetter på neste side

IVF-kurver

Målestasjon	Asker, Asker, Viken	Måleperiode	1983-2010	Antall serier	27

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.	720 min.	1440 min.
2	254,1	224,6	202,6	173,5	132,7	109,8	92,4	71,1	54,7	44,8	33,1	27,4	20,9	12,2	8,7	5,5
5	312,9	278,8	255,2	225,9	172,9	140,9	122,3	100,5	80,0	68,1	51,9	42,3	30,7	16,3	11,1	6,8
10	351,7	314,7	290,0	260,5	199,5	161,6	142,1	119,9	96,8	83,4	64,3	52,2	37,2	19,0	12,7	7,6
20	389,1	349,2	323,4	293,7	225,0	181,3	161,1	138,6	112,9	98,2	76,3	61,6	43,5	-	14,3	8,4
25	400,9	360,1	334,0	304,3	233,1	187,6	167,2	144,5	118,0	102,8	80,1	64,6	45,4	-	14,8	8,6
50	437,3	393,7	366,7	336,7	258,1	207,0	185,7	162,8	133,7	117,2	91,7	73,9	51,5	-	16,3	9,4
100	473,5	427,1	399,1	369,0	282,9	226,2	204,2	180,9	149,3	131,5	103,3	83,1	57,5	-	17,8	10,1
200	509,6	460,5	431,4	401,1	307,6	245,3	222,6	199,0	164,8	145,8	114,9	92,2	63,6	-	19,3	10,9

Dimensjonerende avrenning fra feltet (l/s)	9,0	16,3	22,9	35,5	54,5	65,2	**78,9**	70,5	58,4	51,6	40,7	32,7	22,5	######	6,8	3,9

Største vannføring (ved uregulert utløp):

Varighet (min)	20	Q dim (l/s)	78,85

ROS-ANALYSE
TORSTADÅSEN 58, ASKER KOMMUNE

Risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplan 09.03.2022
Revidert: 31.03.2023



BAKGRUNN

I henhold til LOV 2008-06-27 nr 71 (Plan- og bygningsloven) § 3-1 h og § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner før de skal behandles politisk.
ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.

Analysen er utarbeidet av:
Hille Melbye Arkitekter AS v/ Kristin Sande
Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
kristin.sande@hmark.no
Tlf. 950 48 998
Dato: 09.03.2022
Revisjon dato: 29.11.2022
Kontroll: Trygve Lund, Hille Melbye Arkitekter AS

KORT SITUASJONSBESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

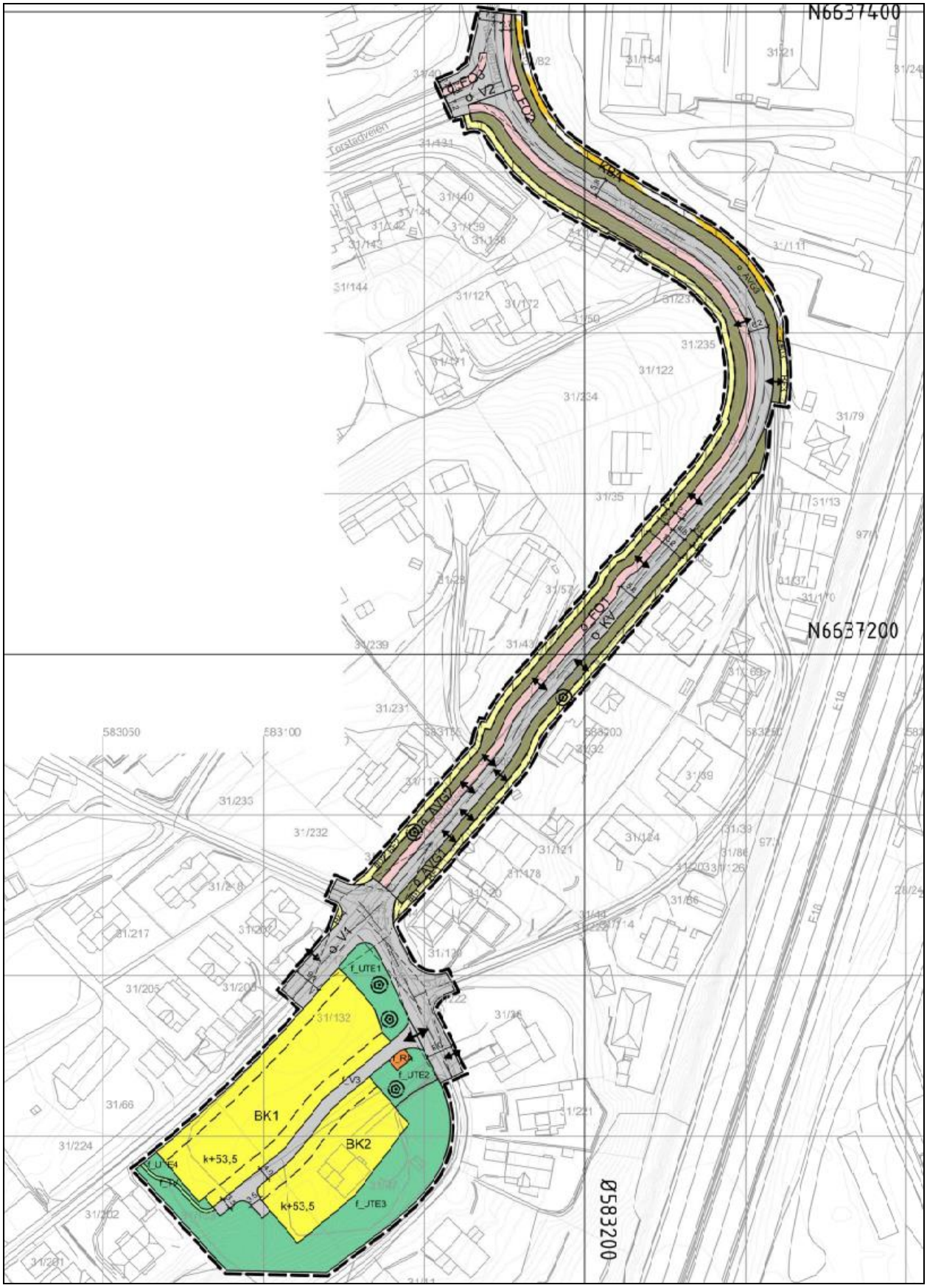
Torstadåsen 58 ligger i et rolig, men godt etablert boligstrøk i Asker. Eiendommen på 5722 m2 er i dag bebygget med en enebolig fra 1950-tallet.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 19 rekkehus med tilhørende utomhusarealer. Planen skal sikre en enhetlig utbygging med gode bokvaliteter, i tillegg skal verdifull grønnstruktur bevares. Planen skal også sikre at kjørevei fra krysset ved Holmen barnehage og frem til planområdet utbedres, og det skal tilrettelegges for fortau.

ROS-analysen omhandler utbyggingsområdet i Torstadåsen 58, som vist i illustrasjonen nedenfor.



Illustrasjonsplan 14.03.23. Grindaker.



Forslag til plankart 31.03.23

BESKRIVELSE AV METODE

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i mal fra Bærum kommune og i henhold til DSBs temaveileder 11: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, veileder for PBL og egen sjekkliste fra Asker kommune.

Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan for Torstadåsen 58 og følgende rapporter/utredninger:

1. Veisystem, overordnet beskrivelse samt tegninger.	Rambøll, 14.11.22
2. Trafikkanalyse.	Rambøll, 09.03.23
3. Støyrapport.	Asplan Viak, 16.03.23
4. Skredfarevurdering.	RIGeo AS, 07.03.23
5. Overvannsnotat.	Sweco, 14.03.23
6. VA-notat.	Sweco, 14.03.23
7. Masseberegning.	Grindaker, 30.03.23
8. Landskapsanalyse.	Grindaker, 14.03.23
9. Vurdering av biologisk mangfold.	Miljøfaglig Utredning, 31.03.21
10. Brannteknisk notat.	Rambøll, 15.03.23

Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som trafikkområde, boligområde, friområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene/miljøet (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

Meget sannsynlig (4)	kan skje regelmessig; hendelsen inntreffer mer enn en gang hvert år
Sannsynlig (3)	kan skje av og til; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
Mindre sannsynlig (2)	kan skje; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert 10. år og hvert 50. år
Lite sannsynlig (1)	hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold; inntreffer mindre enn en gang hvert 50. år

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** for uønskete hendelser er delt i:

	Personskade	**Miljøskade**	**Skade på eiendom, forsyning m.m.**
Ubetydelig/ufarlig (1)	Ingen personskader miljøskader, kun mindre forsinkelser;	Ingen miljøskader, kun mindre forsinkelser	Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer
Mindre alvorlig/en viss fare (2)	Ingen eller få/små personskader	Ingen eller få/små miljøskader	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem/ alternativer ikke fins. Omkostninger opp til NOK 3 millioner.
Alvorlig/farlig (3)	Inntil 4 døde og /eller få men alvorlig (behandlingskrevende) personskader	Større skader på miljøet med opptil 10 års restaurering	System settes ut av drift over lengre tid (flere døgn). Omkostninger opp til NOK 30 millioner.
Meget alvorlig/meget farlig (4)	Under 25 døde og/eller inntil 10 farlige skader, mange alvorlige og lettere skader.	Alvorlige skader på miljøet med opptil 25 års restaurering.	Systemer settes ut av drift over lengre tid; andre avhengige systemer rammes midlertidig. Omkostninger opp til NOK 500 millioner.
Katastrofalt (5)	Over 25 døde og/eller mer enn 10 farlige skader og et stort antall andre skader.	Meget alvorlige og omfattende skader på miljøet med over 25 års restaurering.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Omkostninger over NOK 500 millioner.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres

UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Tabell 2 Analyseskjema

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flom/brann/ grunnforhold							
1. Risiko for steinsprang						Ikke relevant	
2. Risiko for masseras/ leirskred	x	x				Under marin grense. Det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten. Ikke fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet. Områdestabilitet ivaretatt.	4. Skredfare-vurdering
3. Risiko for snø-/isras						Ikke relevant	
4. Risiko for dambrudd						Ikke relevant	
5. Skybrudd/ store nedbørsmengder	x	x	3	1		Reguleringsbestemmelsene sikrer at flomveier som treffer feltet skal føres i trygge traséer til flomveier øst eller syd for planområdet. Se bestemmelse 4.1.2	5. Overvanns-notat
6. Elveflom/ tidevannsflom/ stormflo						Ikke relevant	
7. Overvann		x	3	1		Overvann på tomten håndteres med en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyingsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Ny situasjon skal ikke forverre	5. Overvanns-notat

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
						dagens. Se bestemmelse 4.1.2	
8. Skogbrann (større/farlig)						Ikke relevant	
Vær, vindeksponering							
9. Vindutsatte områder (Ekstremvær, storm og orkan)						Ikke relevant	
10. Nedbørutsatte områder						Ikke relevant	
Natur- og kulturområder							
11. Sårbar flora	x	x	1	2		Tre sommereiker som er i Miljødirektoratets kategori «viktig – B» vil reguleres til bevaring. Deler av engareal i nord er vurdert som kalkrik seminaturlig eng med slåttemarkspreg. Den nordligste del av dette arealet vil ligge utenfor byggegrense og vil kunne bevares. Skogsmiljøet med hovedsakelig furu og bjørk på kollene mot syd og vest, er en del av et sammenhengende grøntdrag. Her er byggegrensen trukket tilbake, og naturmiljøet skal i størst mulig grad bevares. Se plankart og bestemmelse 3.1.1, 3.1.2 og 4.1.4.	9. Vurdering av biologisk mangfold 8. Landskaps-analyse
12. Sårbar fauna /fisk, verne- områder og vassdrags områder						Ikke relevant	
13. Fornminner (Afk)						Ikke krav om arkeologisk registrering.	Forhånds-uttalelse fra Viken fylkes-kommune
14. Kulturminne/-miljø						Ikke krav om utredning av kulturminneinteresser.	Forhånds-uttalelse fra Viken fylkes-kommune

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
15. Grunnvannstand						Antas at grunnvannstand står relativt høyt i lavpunktet på tomta siden drensveien ut er begrenset. Kan ikke se at dette skal ha noen konsekvenser for fundamentering.	Uttalelser fra RIGeo AS
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm							
16. Kjemikalie/ eksplosiv (kjemikalieutslipp på land og sjø)						Ikke relevant	
17. Olje- og gassindustri (olje-og gassutslipp på land og sjø)						Ikke relevant	
18. Radioaktiv industri (nedfall/ forurensning)						Ikke relevant	
19. Avfalls-behandling (ulovlig plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)						Ikke relevant	
Strategiske områder							
20. Vei, bru, knutepunkt						Ikke relevant	
21. Forsyning kraft/ elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning)						Ikke relevant	
22. Svikt i fjernvarme						Ikke relevant	
23. Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevann)						Ikke relevant	
24. Avløps-systemet (Svikt eller brudd)						Ikke relevant	
25. Forsvarsområde						Ikke relevant	
26. Tilfluktsrom						Ingen tilfluktsrom i dag	
27. Eksplosjoner						Ikke relevant	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
28. Terror/sabotasje/ skadeverk						Ikke relevant	
29. Vold/rans og gisselsituasjon-er (eller trusler om)						Ikke relevant	
30. Tele/kommunika-sjons samband (sammenbrudd)						Ikke relevant	
31. Kommunens dataanlegg (uhell/ skader)						Ikke relevant	
32. Samfunnsviktige funksjoner (bortfall av tjenester ved streik, sykdom osv.)						Ikke relevant	
33. Brann (med større konsekvenser)						Ikke relevant	
34. Sammenrasing av bygninger/ konstruksjoner						Ikke relevant	
35. Dødsfall under opprivende omstendigheter						Ikke relevant	
Andre forurensningskilder							
36. Boligforurensning						Ikke relevant	
37. Landbruks-forurensning						Ikke relevant	
38. Akutt forurensning						Ikke relevant	
39. Støv og støy; industri						Ikke relevant	
40. Støv og støy; trafikk	x		3	2		Ikke spesielt utsatt for veistøv. Enkelte fasader vil etter støykonsulentens beregninger ligge i gul støysone. Det stilles krav om avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene. Se bestemmelse 4.1.2 Det vil sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser med støynivå lavere enn Lden	3. Støyrapport

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
						55 dB. Se bestemmelse 4.1.2 og 4.1.4 I tillegg vil noe uteareal ligge i gul støysone. Bestemmelsene muliggjøre etablering av støyskjerm. Se bestemmelse 3.1.3. og 3.1.4.	
41. Støy; andre kilder						Ikke relevant	
42. Forurensning i sjø/vassdrag						Ikke relevant	
43. Forurenset grunn						Ikke relevant	
44. Smitte fra dyr og insekter						Ikke relevant	
45. Epidemier av smittsomme sykdommer						Ikke relevant	
46. Gift eller smittestoffer i næringsmidler						Ikke relevant	
47. Radongass	x		2	1		Moderat til lav aktsomhetsgrad. Behov for tiltak vil utredes ifm rammesøknad.	NGU kart
48. Høyspentlinje						Ikke relevant	
Transport							
49. Ulykke med farlig gods						Ikke relevant	
50. Brudd i transportnettet (i store infrastruktur traséer)						Ikke relevant	
51. Brudd i transportnettet (i store blindsoneveier)						Ikke relevant	
52. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området						Ikke relevant	
Trafikksikkerhet							
53. Større trafikkulykke (land, sjø og luft)						Ikke relevant	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av plan-en**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
54. Ulykke i av-/ påkjørsler	x	x	1	2		Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt. Se bestemmelser under pkt. 5.2	2. Trafikk-analyse
55. Ulykke med gående/ syklende	x	x	1	2		Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt. Se bestemmelser under pkt. 5.2	2. Trafikk-analyse

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I hht vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr. med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig	**5, 7**	**40**			
2. Mindre sannsynlig	**47**	**11, 54, 55**			
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres

OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE UØNSKETE HENDELSENE OG TILTAK

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen er lite risikopreget. Forhold som i hht tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gjengitt nedenfor:

Hendelse/situasjon 5. Skybrudd/store nedbørsmengder:

Reguleringsbestemmelsene sikrer at flomveier som treffer feltet skal føres i trygge traséer til flomveier øst eller syd for planområdet.

Se bestemmelse 4.1.2.h.

Hendelse/situasjon 7. Overvann:
Planområdet vil beholde en grønn karakter med lokal overvannshåndtering. Reguleringsbestemmelsene tilrettelegger for en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyingsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens.

Se bestemmelse 4.1.2.h.

Hendelse/situasjon 11. Sårbar flora:
Tre gamle sommereiker som etter Miljødirektoratets kategorier vurderes som «viktig – B», vil reguleres til bevaring. Reguleringsbestemmelser vil sikre gode vekstvilkår og beskyttelse i anleggsfasen.

Deler av engareal i nord er vurdert som kalkrik seminaturlig eng med slåttemarkspreg. Her er byggegrensen trukket noe tilbake i forhold til eksisterende byggegrense slik at den nordligste del av dette arealet vil kunne bevares. Reguleringsbestemmelsene beskriver at vegetasjon i disse områdene i størst mulig grad skal bevares.

Skogsmiljøet med hovedsakelig furu og bjørk på kollene mot syd og vest, er en del av et sammenhengende grøntdrag. Her er byggegrensen trukket tilbake slik at miljøet kan bevares. Reguleringsbestemmelsene beskriver at terreng og vegetasjon i disse områdene i størst mulig grad skal bevares.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som skal vise eksisterende trær og vegetasjon som bevares.

Se plankart og bestemmelse 3.1.1, 3.1.2 og 4.1.4.b-c.

Hendelse/situasjon 40. Støy fra trafikk:
Enkelte fasader vil etter støykonsulentens beregninger ligge i gul støysone. Det stilles krav om avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.
Se bestemmelse 4.1.2.g.

Det vil sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser med støynivå lavere enn Lden 55 dB.
Se bestemmelse 4.1.2.f-g.

I tillegg vil noe uteareal ligge i gul støysone. Bestemmelsene muliggjør etablering av støyskjerm.
Se bestemmelse 3.1.4.b.

Hendelse/situasjon 47. Radongass:
I henhold til NGU´s kartverk ligger deler av byggeområdet i en sone med moderat til lav aktsomhetsgrad. Behov for tiltak vil utredes ifm rammesøknad og utføres forskriftsmessig.

Hendelse/situasjon 54. Ulykke i av-/påkjørsler:
Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt.
Se bestemmelser under pkt. 5.2.

Hendelse/situasjon 55. Ulykke med gående/syklende:
Tilrettelegging for fortau og bredere vei i Torstadåsen legger grunnlaget for en forbedret trafikksikkerhet i området generelt.
Se bestemmelser under pkt. 5.2.

Philip Pedersens vei 11
1366 Lysaker
E-post: post@rigeo.no
www.rigeo.no

N O T A T R I G - 0 1

TIL: Andreas Storstrøm Torstadåsen Utvikling AS
KOPI:
FRA: Hans Jonny Kvalsvik RIGeo AS

EMNE: Torstadåsen 58, Asker
Skredfarevurdering iht. NVE's retningslinjer

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
-	21223/hjk	rev. 1: 07.03.2023

Innledning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging av 19 boliger på Torstad i Asker kommune stilles det krav til en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. I henhold til NVEs regelverk skal vurdering av skredfare skje senest på reguleringsplannivå. Dersom skredfaren ikke er tilstrekkelig utredet i reguleringsplan for aktuelt tiltak, må utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

RIGeo AS har på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Oppdragsgiver er Torstadåsen Utvikling v/Andreas Storstrøm.

Lokalisering, topografi

Tomta ligger på Torstad i Asker kommune. Terrenget på tomta som skal bygges ut ligger på ca. kote 41-51. Det vises til topografisk kart i vedlegg 2. Planen omfatter også utvidelse med fortau langs Torstadåsen fra krysset ved Torstadveien til Torstad skole.

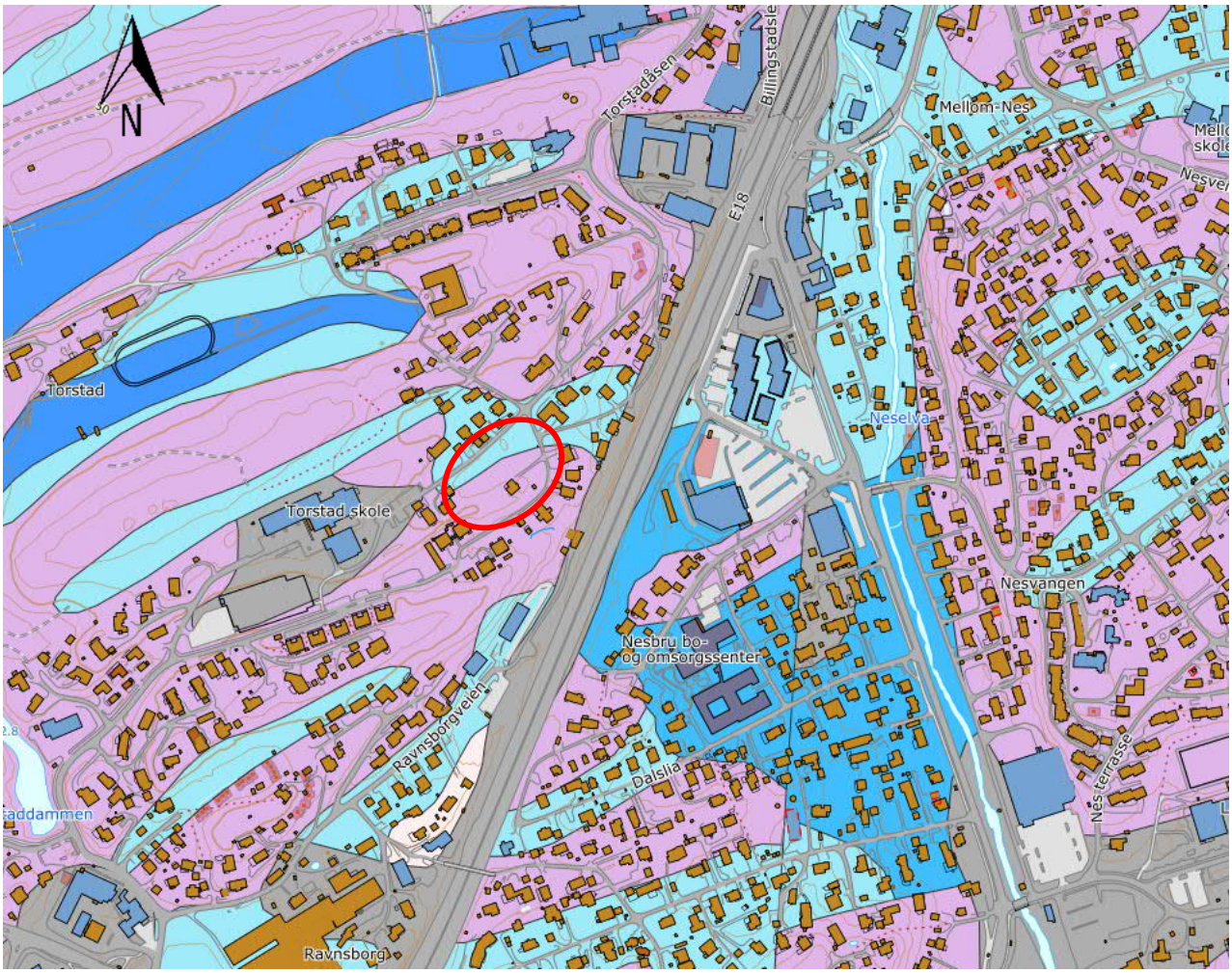
Grunnlagsmateriale

Vårt grunnlagsmateriale har bestått av følgende kilder:

- NGU, Løsmassekart
- Skrednett, Kvikkleirekart
- NVE veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Illustrasjonsplan
- Flyfoto og gatebilder fra internett
- Observasjoner ved befaring av planområdet

Grunnforhold

Ifølge løsmassekartet fra NGU består løsmassene på tomta i hovedsak av forvitringsmateriale, som er løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. På en mindre del av tomta er det angitt tynt dekke av marine avsetninger. Det vises til løsmassekartet i figur 1.



Figur 1: Kvartærgeologisk kart. http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/

Ved befaring av området er det bekreftet at deler av tomta består av en bergrygg med et tynt løsmassedekke av forvitringsmateriale. Videre er det observert bergblotninger i området der det er angitt tynt dekke av marine avsetninger. Langs veien som skal utvides med fortau er det bergskjæringer eller forvitringsmateriale på hele strekningen.

NVE veileder nr. 1/2019

Formålet med veilederen er å gi en metodikk for geotekniske utredninger og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper, som oppfyller krav til sikker byggegrunn som gitt i plan- og bygningsloven §28-1. Veilederen utdyper byggteknisk forskrift (TEK 17 §7-3) med tilhørende veiledning og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar».

1) *Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området.* Nei. Det er ikke påvist kvikkleiresoner i nærområdet.

2) *Avgrens områder med mulig marin leire.* Kvartærgeologisk kart angir tynn marin avsetning på en begrenset del av området. Ved befaring er det avdekket bergblotninger i dette området. Det er ikke funnet områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred på tomta eller som brer seg inn på tomta.

Konklusjon

Det aktuelle planområdet ligger under den marine grensen i området. Basert på NGUs løsmassekart og observasjoner ved befaring er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred på tomta eller som brer seg inn på tomta. Det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten.

Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

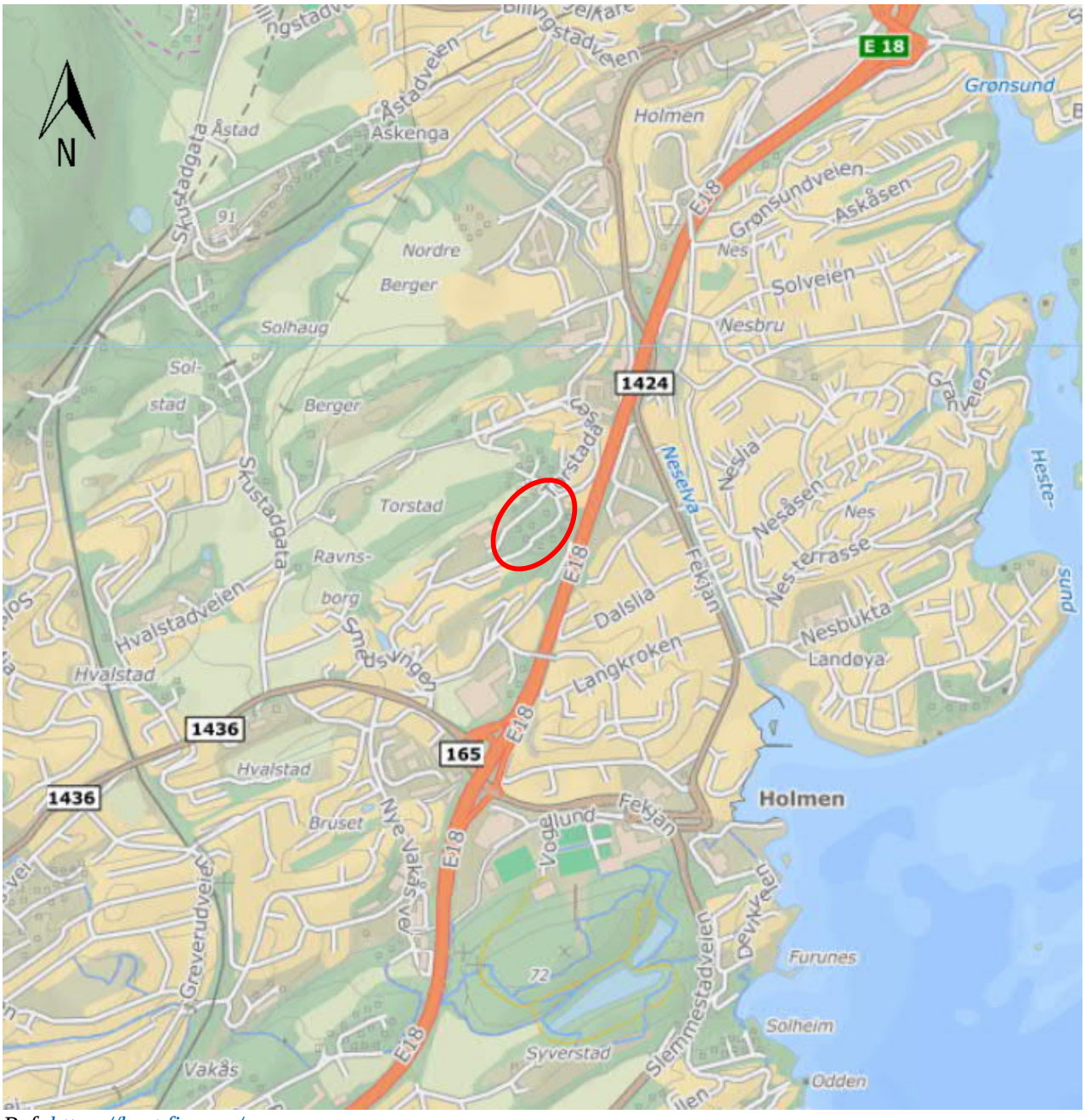
Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Topografisk kart
3. Illustrasjonsplan

Utarbeidet av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker

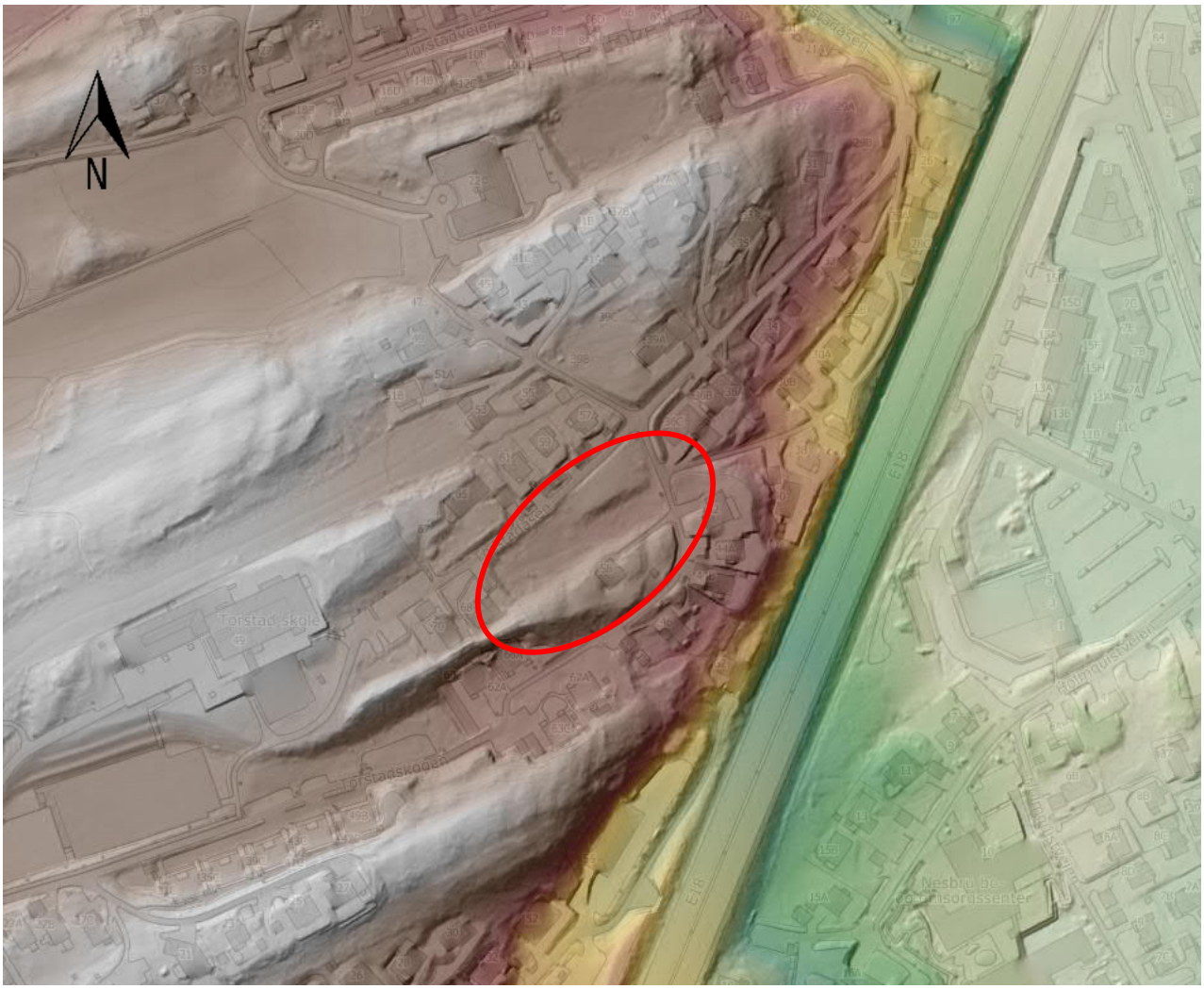
Kvalitetssikret av:
Michael Laubo
Senior geotekniker

Vedlegg 1: Oversiktskart



Ref. https://kart.finn.no/

Vedlegg 2: Topografisk kart



Ref. https://hoydedata.no/LaserInnsyn/

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan



asplan
viak

Torstadåsen 58

Støyrapport



Dato: 16.03.2023

asplanviak.no

Versjon: **03**

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Torstadåsen Utvikling AS
Tittel på rapport:	Torstadåsen 58
Oppdragsnavn:	Torstadåsen 58
Oppdragsnummer:	632939-01
Utarbeidet av:	Andris Broks
Oppdragsleder:	Andris Broks
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Det er utført støyberegninger i forbindelse med reguleringsplan for utbygging av nye rekkehus i Torstadåsen 58 i Asker kommune. Rapporten har vurdert støy fra nærliggende veger både ved fasader og på uteoppholdsarealer. Støyberegningene gir nødvendige forutsetninger for å etterkomme retningslinje T-1442/2016, NS 8175:2012 og kommunale bestemmelser i videre prosjektering.

Støyberegningene viser at samtlige boligbygninger ligger utenfor rød sone, men enkelte boligbygninger, særlig de mot sørøst, har fasadenivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Foreslåtte skjermingstiltak vil sikre at alle oppholds- og soverom har minst ett åpningsbart vindu mot stille side.

Mesteparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan har støynivåer tilsvarende hvit sone, men deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan har støynivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Det anbefales å kontrollere at det er nok stille uteoppholdsareal per boenhet iht. gjeldende kommuneplan for Asker kommune.

Kravene til innendørs støynivåer for støyfølsomme rom vil være oppfylt uten behov for avbøtende tiltak ved fasader med støynivå L_{den} < 61 dB. Det anbefales å kontrollere innendørs lydnivåer for oppholds- og soverom

vendt mot fasader med L_{den} > 60 dB når det foreligger detaljerte, endelige snitt- og plantegninger.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	16. mar. 2023	Tredje utgave. Revisjon av rapporten gjelder endret plassering og utforming av bygninger.	AB	TN
02	28. nov. 2022	Andre utgave. Revisjon av rapporten gjelder endringer i veggeometri og vurdering av refleksjoner fra støttemur.	AB	FK
01	20. feb. 2022	Første utgave	AB	VS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Torstadåsen Utvikling AS for å utrede støy for Torstadåsen 58. Andreas Storstrøm har vært kontaktperson hos Torstadåsen Utvikling AS. Andris Broks har vært oppdragsleder og har utført utredningen.

Kongsberg, 16.03.2023

Andris Broks
Oppdragsleder og støyfaglig utreder

Trond Norén
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5

2. Regelverk 7

2.1. Retningslinje T-1442/2016 7
2.2. NS 8175:2012 9
2.3. Asker kommunens støybestemmelser 10
2.4. Prosjektets vurderingskriterier 13

3. Forutsetninger og metode 15

3.1. Generelt 15
3.2. Vegtrafikk 15

4. Resultater 18

4.1. Fasadenivåer og stille side 18
4.2. Uteoppholdsareal 21
4.3. Konstruksjonskrav til støyskjerm 21
4.4. Innendørs lydnivå 22
4.5. Eksisterende støyfølsom bebyggelse 22
4.6. Refleksjonsstøy fra støttemur 25

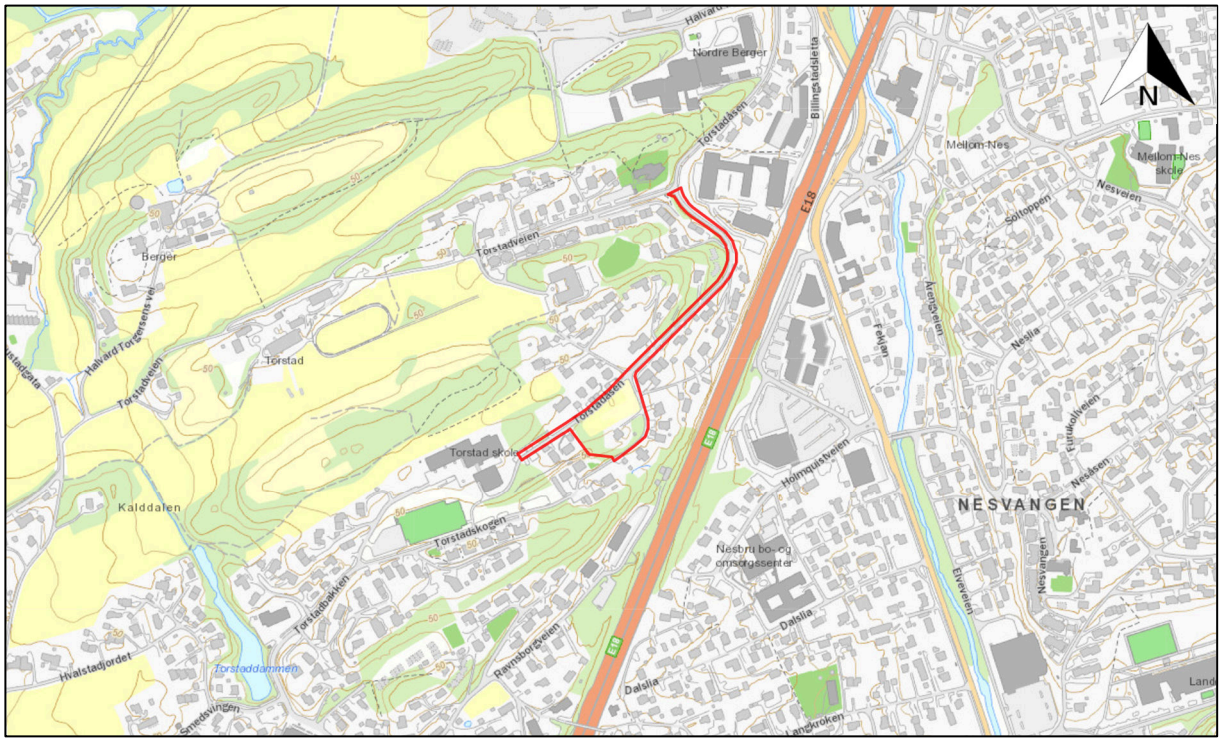
5. Konklusjon 28

1. Innledning

I forbindelse med reguleringsplan for planlagt utbygging av nye boligbygninger i Torstadåsen 58 i Asker kommune, er Asplan Viak AS engasjert for å utføre en støyvurdering. Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene med gnr./bnr. 31/1, 31/17, 31/30, 31/32, 31/37, 31/40, 31/41, 31/44, 31/45, 31/47, 31/51, 31/82, 31/122, 31/123, 31/132, 31/133, 31/152, 31/208, 31/209, 31/210 og 31/222, og er markert med rødt på Figur 1-1. Utsnitt fra situasjonsplan med planlagte boligbygninger er vist i Figur 1-2.

Hensikten med støyberegningene er å kartlegge støysituasjonen og foreta en vurdering av de planlagte boligene med tilhørende uteområder i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

Det vises til vedlegg A for en forklarende oversikt over vanlige støyfaglige ord og uttrykk.



Figur 1-1: Oversiktsbilde, avgrensning rundt planområde er markert med rødt. Kart er hentet fra Asplan Viak AS sin kartløsning Adaptive, datert 07.02.2022.



Figur 1-2: Utsnitt fra situasjonsplan. Utarbeidet av Hille Melbye arkitekter, datert 13.03.2023.

2. Regelverk

2.1. Retningslinje T-1442/2016

Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, heretter kalt T-1442 er lagt til grunn for vurderingene i denne rapporten. 11.06.2021 ble det utgitt en ny utgave av T-1442/2021. I henhold til avklaring fra Miljødirektoratet er det fortsatt mulig å benytte 2016-utgaven av retningslinjen for prosjekter der planoppstart er varslet før 2021-utgaven ble vedtatt og der arbeidet med støyvurderingen ble påbegynt før vedtaket. Til tross for at planoppstart for Torstadåsen 58, Asker ble varslet iht. Pbl § 12-8 den 20.10.2021, ble støyutredningen påbegynt i april 2021, altså før den nye retningslinjen ble utgitt. I tillegg henviser Asker kommune til 2016-utgaven av retningslinjen iht. bestemmelser i kommuneplanens arealdel som er nærmere beskrevet i kapittel 2.3.

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- Anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres.
- Gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak.
- Gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Retningslinjen kommer til anvendelse ved:

- Etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ved eksisterende eller planlagt støykilde.
- Etablering av ny støyende virksomhet (for eksempel ny vei)
- Utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, forutsatt at endringen er så vesentlig at det kreves ny plan etter plan- og bygningsloven.

Grenseverdiene er oppgitt for ulike parametere, der L_{den} i de fleste tilfellene benyttes for å kartlegge støy på et overordnet nivå. L_{den} er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er:

- dag: kl. 07-19
- kveld: kl. 19-23
- natt: kl. 23-07.

L_{den}-nivået skal i kartlegging beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i utslippstillatelser eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

T-1442 angir to støysoner, gul og rød sone, hvor det gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. Kort oppsummert er retningslinjene slik:

- Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål og etablering av ny støyfølsom bebyggelse bør unngås.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Gul og rød støysone skal beregnes som innfallende lydtrykknivå ved en mottakerhøyde på 4 meter over terreng. Støysonekart er ikke tilstrekkelig som støyfaglig utredning i reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder. Grenseverdier gjelder både på stille del av uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål, dvs. beregningspunkt avhenger av vindusplassering. For uteoppholdsareal beregnes støynivået i 1,5 meter høyde over bakken, eller over gulv på verandaer/balkonger o.l.

Kriterier for soneinndeling er gitt i Tabell 2-1. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er innfridd, faller arealet innenfor sonen. For øvrige områder (hvit sone i T-1442), vil det normalt ikke være behov for å ta spesielt hensyn til støy i byggesaker og det kreves normalt ikke særlige tiltak for å tilfredsstille lydkrav i teknisk forskrift. Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt.

Tabell 2-1: Kriterier for soneinndeling av gul og rød sone.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veg	L_{den} 55 dB		L_{5AF} 70 dB	L_{den} 65 dB		L_{5AF} 85 dB

Utdrag fra T-1442: «*Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.*

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold».

2.2. NS 8175:2012

Grenseverdier for lydforhold i nye bygninger er gitt av teknisk forskrift til Plan- og Bygningsloven TEK17 og NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper». I kapitlene under er det angitt gjeldende grenseverdier for støy fra utendørs lydkilder i prosjektet.

2.2.1. Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdiene for boliger er angitt i Tabell 2-2.

Tabell 2-2: Utdrag fra NS 8175:2012, tabell 4 - lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder. Klasse C er minstekrav iht. TEK17.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$ (dB) Natt, kl. 23 – 07	45

2.2.2. Utendørs støy fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer for boliger er angitt i Tabell 2-3. NS 8175:2012 viser i tillegg D til T-1442 for tilleggskriterier for grenseverdiene.

Tabell 2-3: Utdrag fra NS 8175:2012, tabell 5 - lydklasser for boliger. Utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder. Klasse C er minstekrav iht. TEK17.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder	L_{den}, $L_{p,AF,max,95}$, $L_{p,AS,max,95}$, L_n (dB) for støysone [a]	Nedre grenseverdi for gul sone
[a)] Støysonene er relatert til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Grenseverdiene for støysonene i retningslinjen for arealbruk er avhengig av typen utendørs kilde, jf. Tabell 2-1. Lydnivået fra én lydkilde eller samlet fra flere ulike lydkilder skal ikke overskride den angitte grenseverdien i aktuell mottakerhøyde.		

2.3. Asker kommunens støybestemmelser

Utdragene under er hentet fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel for tidsperioden 2018-2030 for Asker kommune, vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017. Tomten ligger i det som i kommuneplanens kartløsning er definert som boligbebyggelse.

Her står det blant annet følgende om støy:

15. Støy og luftforurensning

15.1. **Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon[1] tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy(for rom med støyfølsom bruk[1]) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje:
1. *Se vedlegg 3, definisjoner.*

15.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Det står følgende om krav til uteoppholdsareal for boliger:

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

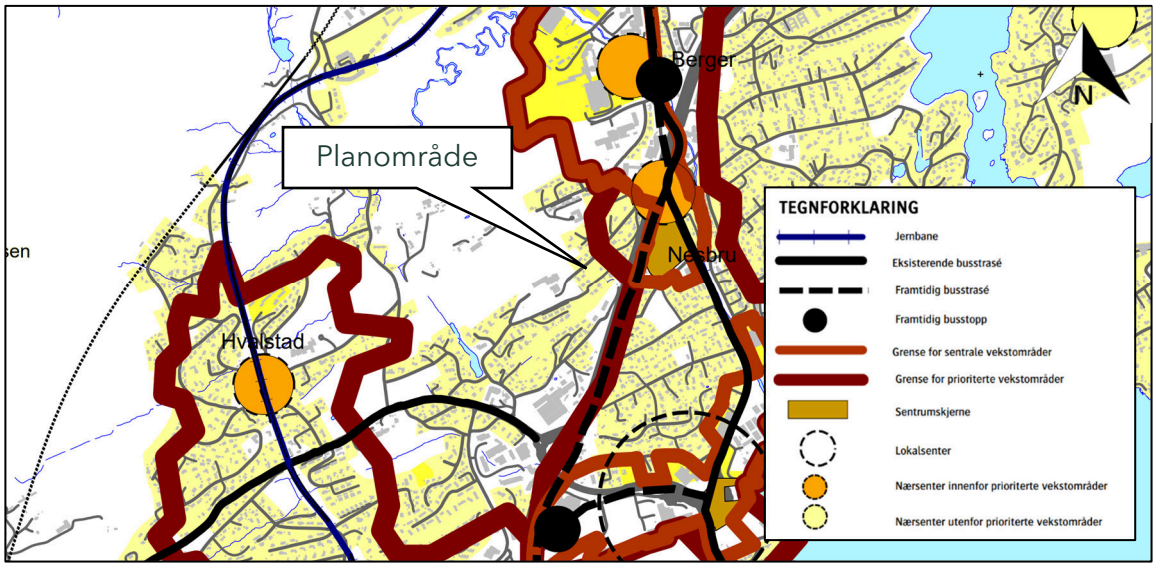
a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
   - Minimum 200 m² for enebolig
   - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
   - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Utklipp fra temakart for areal og transport er vist i Figur 2-1. Planområdet ligger utenfor grense for sentrale vekstområder. Det betyr at det skal avsettes 80 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.



Figur 2-1: Utklipp fra temakart for areal og transport.

2.4. Prosjektets vurderingskriterier

En oppsummering av regelverkskapitlet gir at følgende kriterier skal oppfylles for prosjektet:

- Boligen(e) må ikke ligge i rød sone

Dersom boligen(e) ligger i gul sone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side (definisjon iht. T-1442/2016) der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Stille del av uteoppholdsareal, 80 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

I tillegg gis det av teknisk forskrift at innendørs støynivå fra utendørs lydkilder skal innfri de grenseverdier som finnes til de ulike typer rom i NS 8175:2012, dette gjelder for alle oppholdsrom i boliger inkludert kjøkken.

Vurderingskriterier for vegtrafikkstøy for eksisterende støyfølsom bebyggelse:

- Dersom eksisterende støyfølsom bebyggelse har fasadenivåer over grenseverdi i tabell 3 i T-1442 og samtidig får over 3 dB økning i fasadenivå som følge av trafikkøkning knyttet til utbyggingen, må disse vurderes videre for støytiltak.
- Dersom veglenker får geometriendringer i planen og forårsaker at eksisterende støyfølsom bebyggelse ligger med fasadenivåer over grenseverdi i tabell 3 i T-1442, må disse vurderes videre for støytiltak.

3. Forutsetninger og metode

3.1. Generelt

Støy er beregnet ved hjelp av programmet Cadna A 2023 etter Nordisk metode for beregning av vegtrafikkstøy.

Tabell 3-1: Beregningsforutsetninger oppsummert.

Beregningshøyde støysonekart iht. T-1442	4 meter
Beregningshøyde for uteoppholdsareal på bakkeplan	1,5 meter
Oppløsning støysoner	1 x 1 meter
Refleksjoner	1. ordens
Marktype terreng	Myk (absorberende)
Marktype vann	Hard (reflekterende)
Lydabsorpsjonskoeffisient bygninger	0,21
Lydabsorpsjonskoeffisient støyskjermer, loddrette fjellskjæringer	0,21

I foreliggende rapport er det beregnet høyeste fasadenivåer for L_{den}. Fasadenivåer gir en større nøyaktighet enn støysonene. Maksimalt støynivå er også kontrollert, men ikke funnet å være dimensjonerende.

3.2. Vegtrafikk

Underlagsdata for vegtrafikk er hentet fra trafikkanalyse[1] og er vist i Tabell 3-2. Etter avklaring med trafikkutreder er trafikktallene framskrevet til år 2032 basert på prognoser for trafikkfremskrivning[2] fra Transportøkonomisk Institutt (TØI). Dette er i tråd med Klima- og Miljødepartementets krav i T-1442 om at støyberegninger skal utføres for en trafikkmengde framskrevet 10-20 år fram i tid. Figur 3-1 viser vegene som inngår i støyberegningene. Det bemerkes at E18 er den dominerende støykilden.

[1] Trafikkanalyse Torstadåsen 58. Utarbeidet av Rambøll, datert 01.02.2022

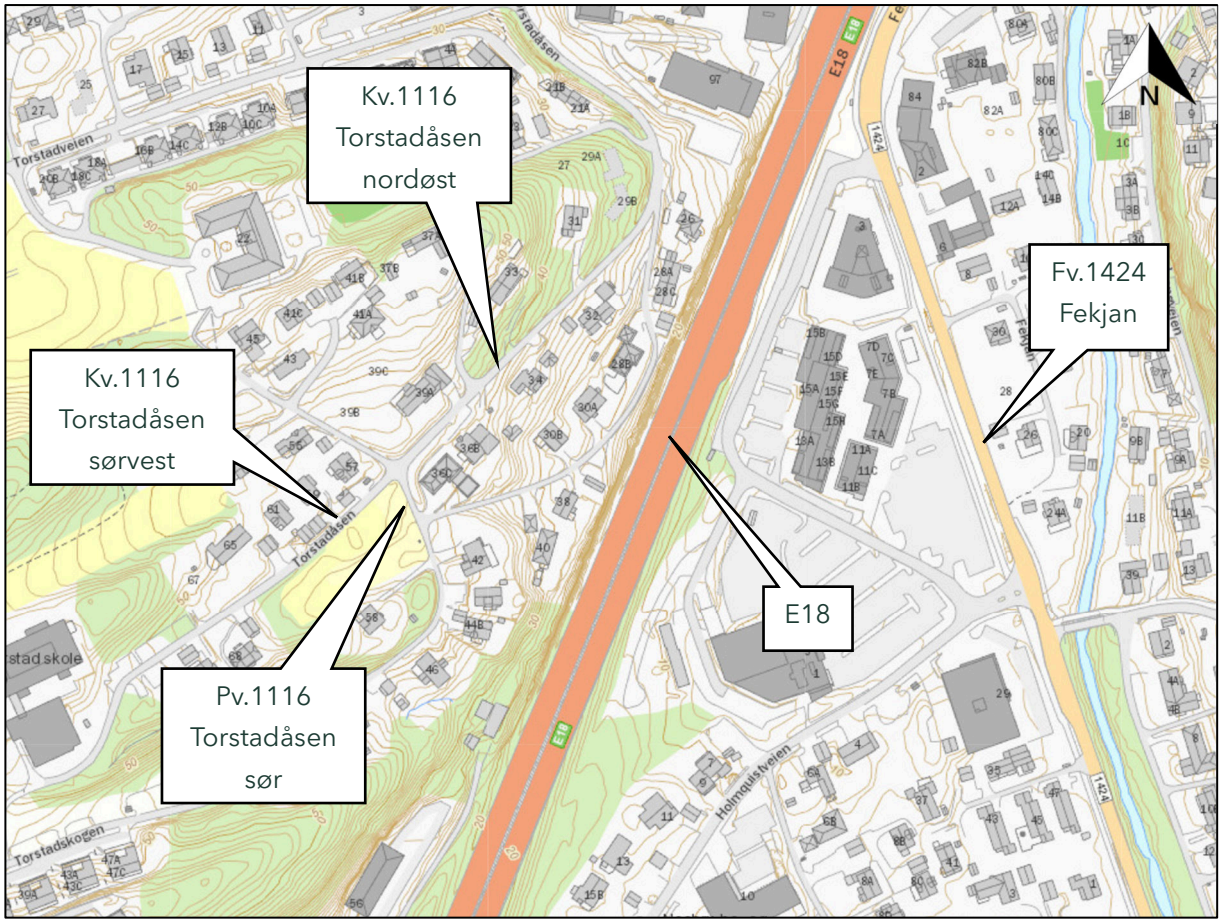
[2] TØI rapport 1824/2021 og TØI rapport 1825/2021

Tabell 3-2: Underlagsdata for vegtrafikk

Støykilde	Dagens situasjon 2022			Fremskrevet situasjon 2032 med utbygging		
	ÅDT* Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/t	ÅDT* Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/t
E18	77025	10	80/90	77025	10	80/90
Fv.1424 Fekjan	9733	6	40/50	9733	6	40/50
Kv.1116 Torstadåsen nordøst	240/380	5	40	374/533	5	40
Kv.1116 Torstadåsen sørvest	125	5	40	142	5	40
Pv.1116 Torstadåsen sør	30	5	50	134	5	50

*TA er tungtrafikkandel, angitt i prosent av ÅDT (årsdøgntrafikk)

**Trafikktallene gjelder også for år 2042 ifølge trafikkutreder



Figur 3-1: Vegene som inngår i støyberegningene.

Tabell 3-3 viser prosentvis fordeling av trafikken gjennom døgnet for veger i gruppe 1, gruppe 2 og gruppe 3. Fordelingen er hentet fra M-128/2018. Gruppe 1 er vurdert representativ for E18 og gruppe 2 er representativ for andre veger.

Tabell 3-3: Døgnfordeling av vegtrafikk.

Periode	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3
Dag (kl. 07 – 19)	75 %	84 %	58 %
Kveld (kl. 19 – 23)	15 %	10 %	22 %
Natt (kl. 23 – 07)	10 %	6 %	20 %

4. Resultater

Tabell 4-1 viser oversikt over beregnede støysonekart og fasadenivåer. Beregningshøyde 4 meter over terreng er påkrevd beregningshøyde i retningslinje T-1442. Beregningshøyde 1,5 meter over terreng benyttes for å vurdere støy på uteplasser på bakkeplan.

Tabell 4-1: Beregnede støysonekart.

Vedlegg	Ber.høyde	Fasadenivåer	Skjermings-tiltak	Ber.param.	Ber.år
B	4 meter	Høyeste fasadenivåer uavhengig av etasje	Det er planlagt å bygge tette rekkverk langs terassekanter.	L_{den}	2032 (gjelder også for 2042 ifølge trafikkutreder)
C	1,5 meter	-			

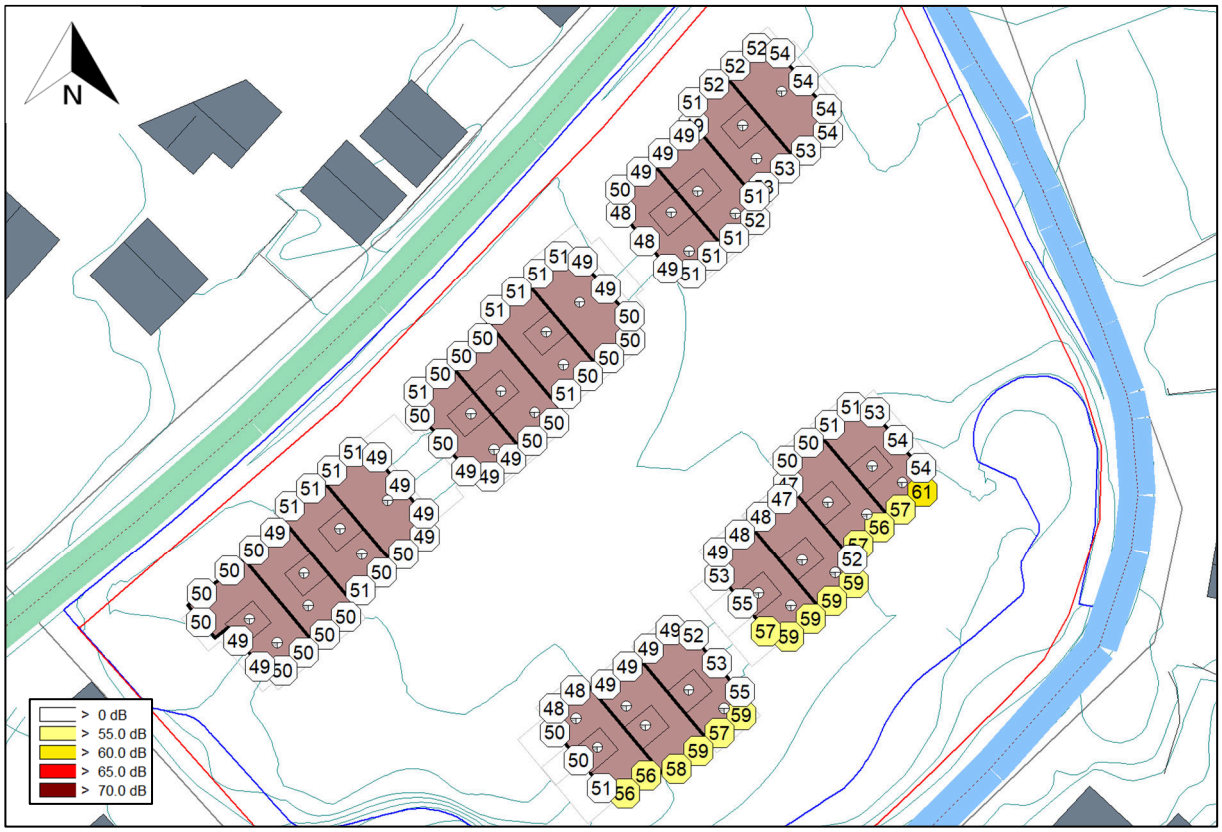
4.1. Fasadenivåer og stille side

Vedlegg B viser at samtlige planlagte boligbygninger ligger utenfor rød støysone. Det er planlagt å oppføre tette rekkverk langs takterrassekanter med en høyde på 1 m over terrassedekke som er markert med blå linjer på støysonekartene og Figur 4-1 - Figur 4-3. Man ser at samtlige fasadenivåer ligger under grenseverdi for rød sone.

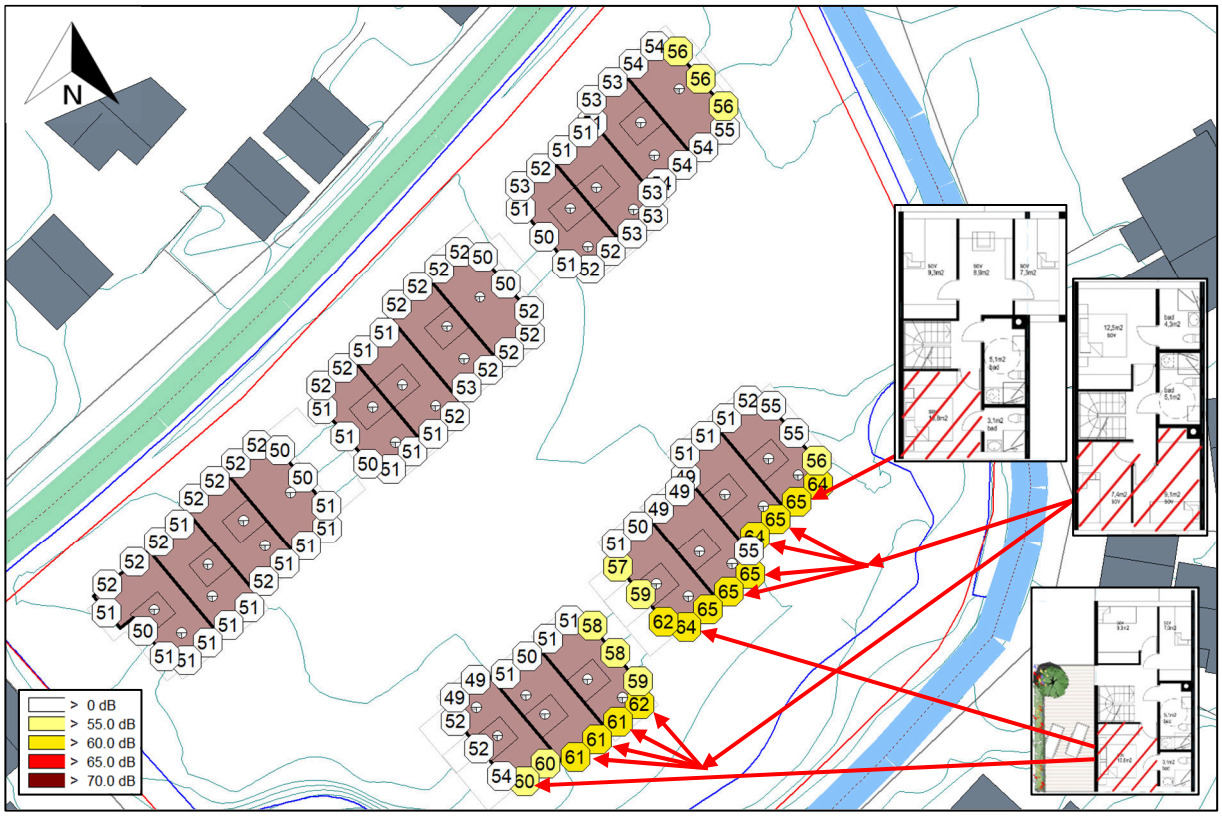
Figur 4-1 og Figur 4-3 viser støynivåer utenfor henholdsvis 1. etasje og 3. etasje (takterrasse). Det er ikke behov for avbøtende tiltak for å innfri støykrav utenfor vinduer til oppholds- og soverom i disse etasjene.

Figur 4-2 viser soverom som har behov for avbøtende tiltak på utsiden av vinduer i 2. etasje. Det er behov for skjermingstiltak for å innfri støykrav om at alle oppholds- og soverom skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Det anbefales å oppføre tett rekkverk med en høyde på 1,8 m over balkongdekke eller fullt innglassede balkonger utenfor soverom som er vist med pilene i Figur 4-2. Alternativt kan man bruke dobbeltvinduer med sluse bestående av to vindusglass med en dempet luftesjakt mellom. En slik vindusløsning vil kunne dempe utvendig støy med 21 til 24 dB i åpen stilling.



Figur 4-1: Fasadenivåer utenfor 1. etasje.



Figur 4-2: Fasadenivåer utenfor 2. etasje. Pilene peker på oppholdsrom, markert med skravur, som har behov for skjermingstiltak.



Figur 4-3: Fasadenivåer utenfor 3. etasje (takterrasse).

4.2. Uteoppholdsareal

Vedlegg C viser at deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan, som er markert med grønn skravur, har støynivåer som overskrider grenseverdi for gul sone, men store deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan har støynivåer tilsvarende hvit sone. Arkitekten bør kontrollere at det er nok stille uteoppholdsareal per boenhet iht. gjeldende kommuneplan for Asker kommune. Dersom det ikke blir nok stille uteoppholdsareal på bakkeplan bør det vurderes behov for skjermingstiltak på bakkeplan, evt. på takterrasser/balkonger.

4.3. Konstruksjonskrav til støyskjerm

Det anbefales å konstruere tette rekkverk (støyskjermer), tett balkonggulv/terrassegulv og absorbenter. Absorbenter må benyttes i underkant av balkonger/terrasser, der det er en annen balkong/terrasse under. Dette for å unngå uønskede refleksjoner og oppbygging av lydtrykket på balkonger/verandaer.

Støyskjerm på balkong/terrasse må ha en flatevekt på minimum 15 kg/m^2. Utforming kan f.eks. være to lag impregnert 22 mm kledning som legges omforlagt, minimum 8 mm tykt herdet, laminert glass eller 10 mm polykarbonat. Støyskjerm bør være tettet helt ned mot dekke, med f.eks. neoprenlist eller tilsvarende, men det tillates spalter på 3-5 mm for å sikre vannavrenning. God nok tetting som er holdbar og ikke tar skade av utendørs miljø over tid må benyttes.

Det vises generelt til Statens vegvesens veileder for lokale støyskjermer, datert 11.11.2008 (ikke en offisiell håndbok) og byggdetaljblader 517.521 og 517.522 fra SINTEF Byggforsk.

4.4. Innendørs lydnivå

Det vises til gjeldende krav til innendørs lydnivå for boligbygninger, angitt i kapittel 2.2.1.

Lagt til grunn de kravene som stilles i TEK 17 til blant annet balansert ventilasjon og fasadeisolasjon vurderes det at det er usannsynlig at man vil få et innendørs lydnivå fra vegtrafikk som overskrider $L_{p,A,24h}$ 30 dB i de rommene som har lavere fasadenivåer enn L_{den} 61 dB. Krav til fasadeisolasjon iht. TEK 17 gjør at innenivåkravene alltid er oppfylt i et rom med fasadenivåer på $L_{den} \leq 60$ dB i rom ned til 15 m^3 volum så lenge vindusarealet er < 15 % av gulvarealet og det benyttes normale vinduer med $R_w + C_{tr} \geq 29$ dB.

Høyeste beregnede fasadenivå for den mest støyutsatte fasaden mot sørøst er L_{den} 65 dB. Det må foretas en vurdering av innendørs lydnivå for boligbygningene med fasadenivåer $L_{den} > 60$ dB når det foreligger detaljerte, endelige snitt- og plantegninger, senest før søknad om IG (igangsettingstillatelse).

4.5. Eksisterende støyfølsom bebyggelse

Trafikkøkning som følge av utbyggingen

Trafikkanalysen[3] for Torstadåsen 58 viser at tiltaket vil antageligvis føre til en trafikkvekst på 100 bilturer/døgn for Torstadåsen. Trafikkøkningen som følge av prosjektet, vil ikke gi en økning i støynivå på over 3 dB for eksisterende støyfølsom bebyggelse og vil ikke utløse krav om vurdering av støytiltak. Sammenheng mellom trafikkvekst og økning i støynivå er vist i Figur 1 i vedlegg A.

[3] Trafikkanalyse Torstadåsen 58. Utarbeidet av Rambøll, datert 01.02.2022

Nye veger eller endring av veg-geometri som følge av utbyggingen

Figur 4-4 viser at eksisterende bebyggelse ikke vil få overskridelser iht. vurderingskriteriene beskrevet i kapittel 2.4 som følge av etablering av ny veg og økning av trafikk som følge av prosjektet. Derfor vil det ikke være nødvendig med skjermingstiltak av eksisterende bebyggelse.

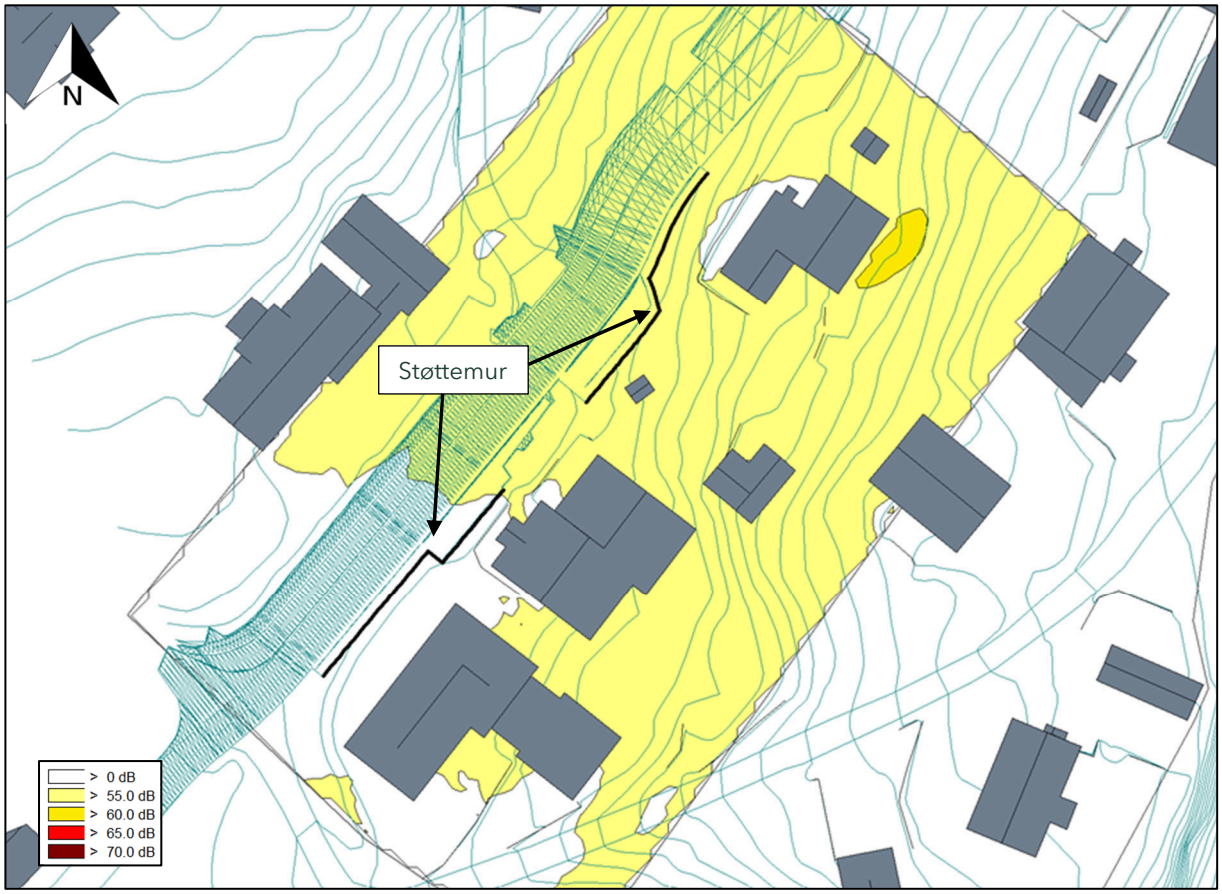


Figur 4-4: Høyeste støynivåer L_{den} utenfor fasader til eksisterende boligbygninger uavhengig av etasje. Støynivåer som følge av utbygging av den nye vegen.

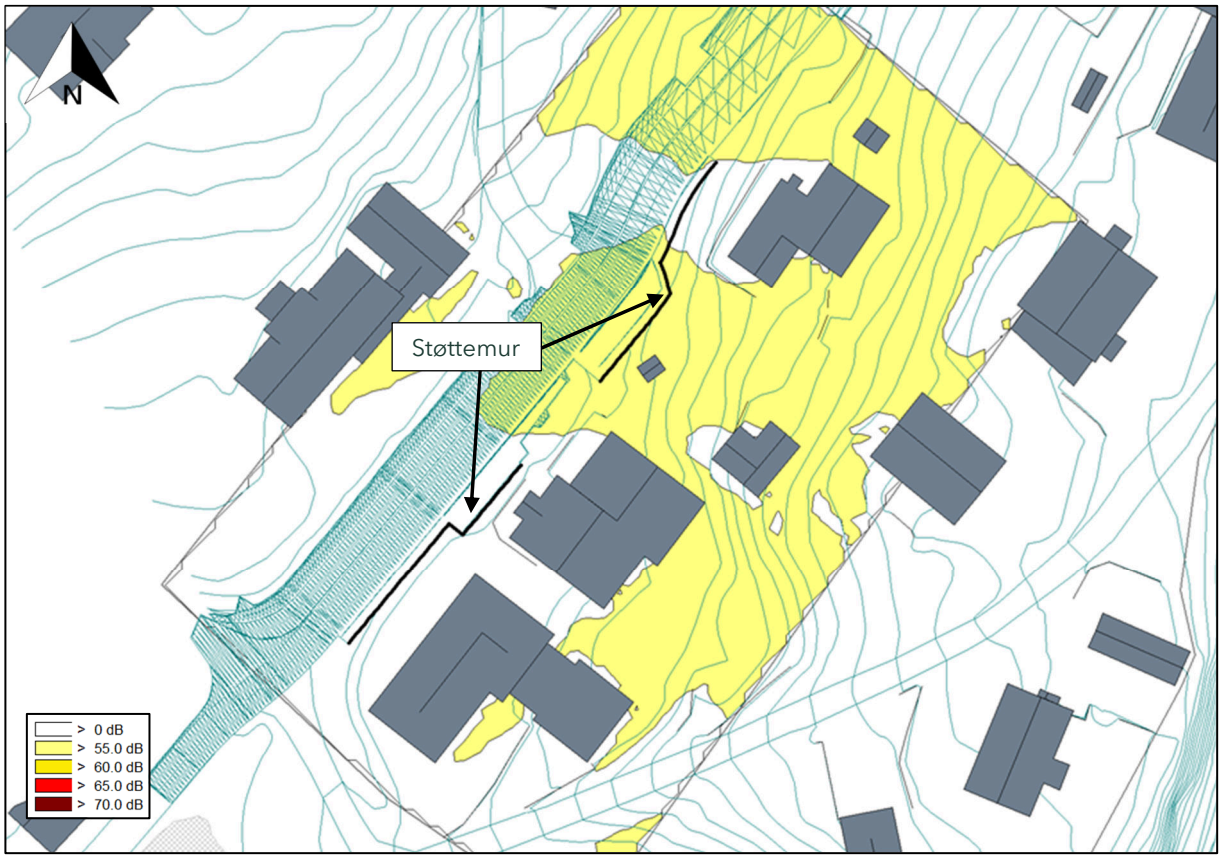
4.6. Refleksjonsstøy fra støttemur

Etter ønske fra oppdragsgiver er det vurdert refleksjonsstøy fra planlagte støttemurer på nordvestre side av eiendommene i Torstadåsen 36C, Torstadåsen 36A og 36B, samt Torstadåsen 34.

Figur 4-5 og Figur 4-6 viser støysonekart for situasjon med nye støttemurer. Man ser at bygningene skjermer mot støy fra E18 og utearealer på bakkeplan på nordvestre siden av bygningene ligger i hvit sone.

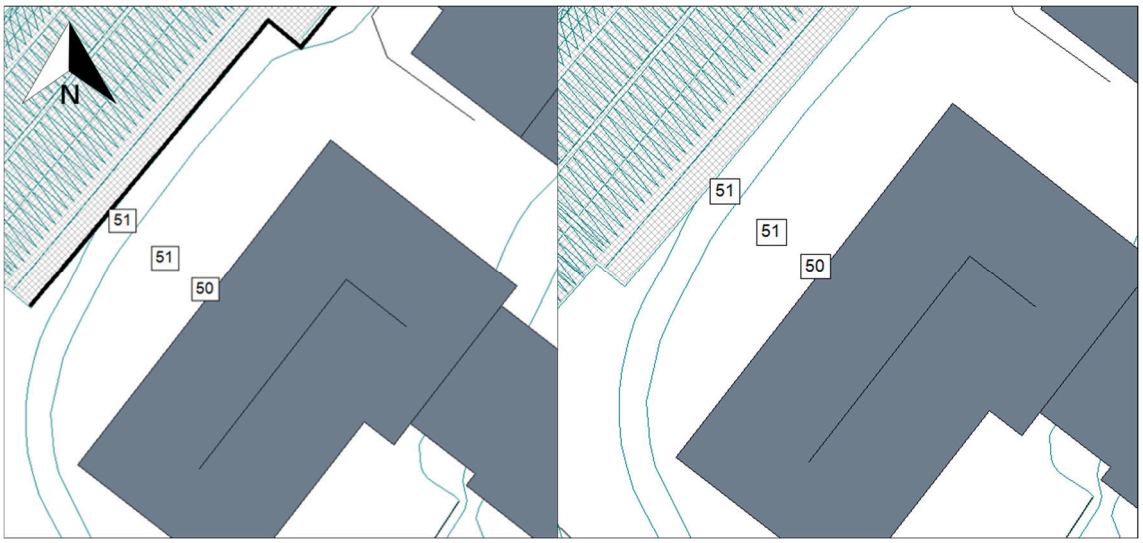


Figur 4-5: Støysonekart for L_{den} med 4m beregningshøyde med støttemurer, innfallende lydtrykknivå.



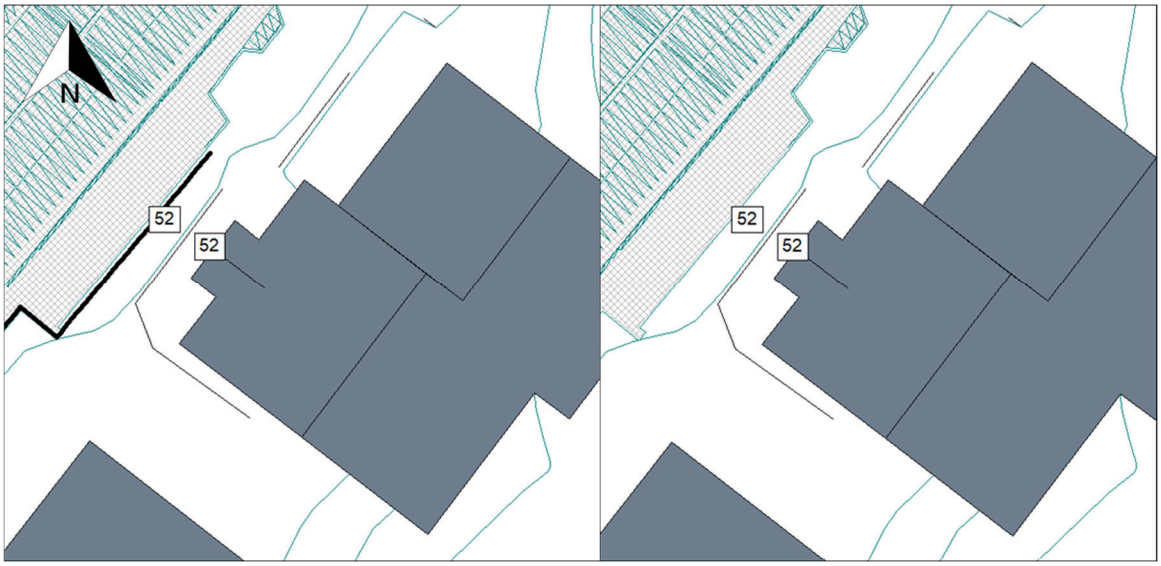
Figur 4-6: Støysonekart for L_{den} med 1,5m beregningshøyde med støttemurer, innfallende lydtrykknivå.

Figur 4-7 viser at støttemur utenfor Torstadåsen 36C vil mest sannsynligvis ikke påvirke støysituasjon på nordvestre siden av eiendommen.



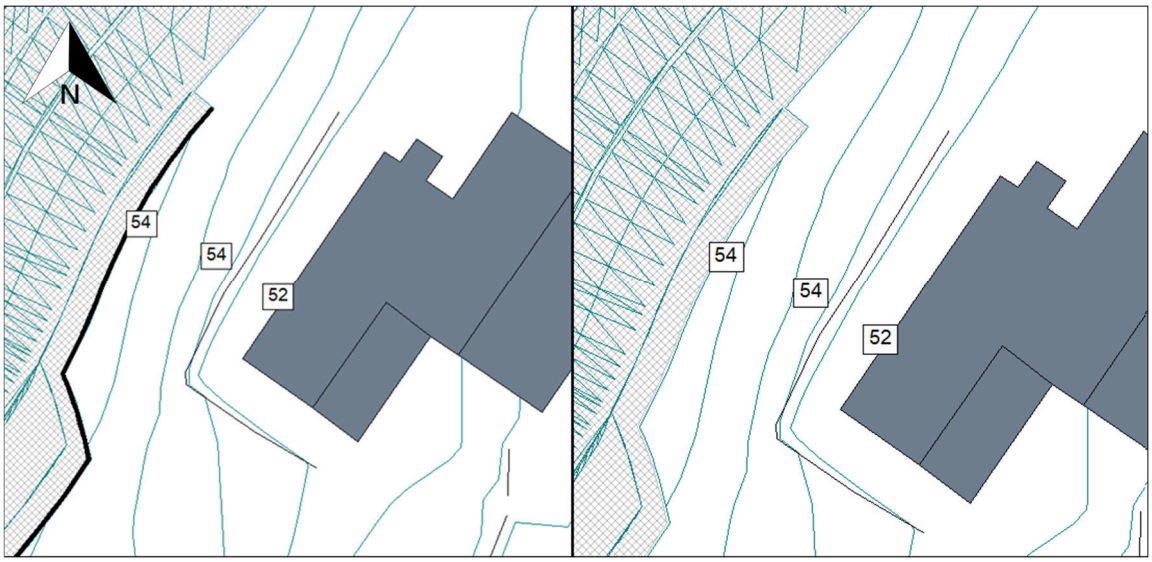
Figur 4-7: Støynivåer for Torstadåsen 36C med og uten støttemur, 3. ordens refleksjoner.

Figur 4-8 viser at støttemur utenfor Torstadåsen 36A og 36B vil mest sannsynligvis ikke påvirke støysituasjon på nordvestre siden av eiendommen.



Figur 4-8: Støynivåer for Torstadåsen 36A og 36B med og uten støttemur, 3. ordens refleksjoner.

Figur 4-9 viser at støttemur utenfor Torstadåsen 34 vil mest sannsynligvis ikke påvirke støysituasjon på nordvestre siden av eiendommen.



Figur 4-9: Støynivåer for Torstadåsen 34 med og uten støttemur, 3. ordens refleksjoner.

5. Konklusjon

I forbindelse med reguleringsplan for utbygging av nye rekkehus i Torstadåsen 58 er det utført støyberegninger og vurderinger iht. retningslinje T-1442/2016, NS 8175:2012 og bestemmelser fra Asker kommuneplans arealdel med følgende konklusjoner:

- Beregninger av fasadenivåene viser at enkelte fasader, særlig fasadene som er vendt mot sørøst, vil kunne få overskridelse av grenseverdi for gul støysone, dvs. L_{den} > 55 dB. Beregningene viser at enkelte soverom i 2. etasje mangler åpningsbart vindu mot stille side. Rapporten foreslår avbøtende tiltak som vil sikre at alle støyfølsomme rom får minst et åpningsbart vindu mot stille side, jf. 4.1. Samtlige boligbygninger ligger utenfor rød støysone.
- Beregning av støynivå på uteoppholdsarealer viser at mesteparten av uteområdet på bakkeplan har støynivåer tilsvarende hvit sone. Deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan har støynivåer tilsvarende gul støysone. Arkitekten bør kontrollere at det er nok stille uteoppholdsareal per boenhet iht. gjeldende kommuneplan for Asker kommune.
- Kravene til innendørs lydnivå fra vegtrafikk for støyfølsomme rom vil være oppfylt uten behov for avbøtende tiltak ved fasader med støynivå L_{den} < 61 dB. Det anbefales å kontrollere innendørs lydnivå for boligbygningene med fasadenivåer L_{den} > 60 dB når det foreligger detaljerte, endelige snitt- og plantegninger, senest mot søknad om igangsettingstillatelse (IG).
- Som det fremgår av beregningene, vil ikke eksisterende støyfølsom bebyggelse ha krav på støytiltak som følge av planen.

Kilder

- Klima- og miljødepartementet, T-1442/2016, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging»
- Miljødirektoratet, M-128/2018, «Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging»
- Norsk Standard, NS 8175:2012, «Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper»


asplan viak

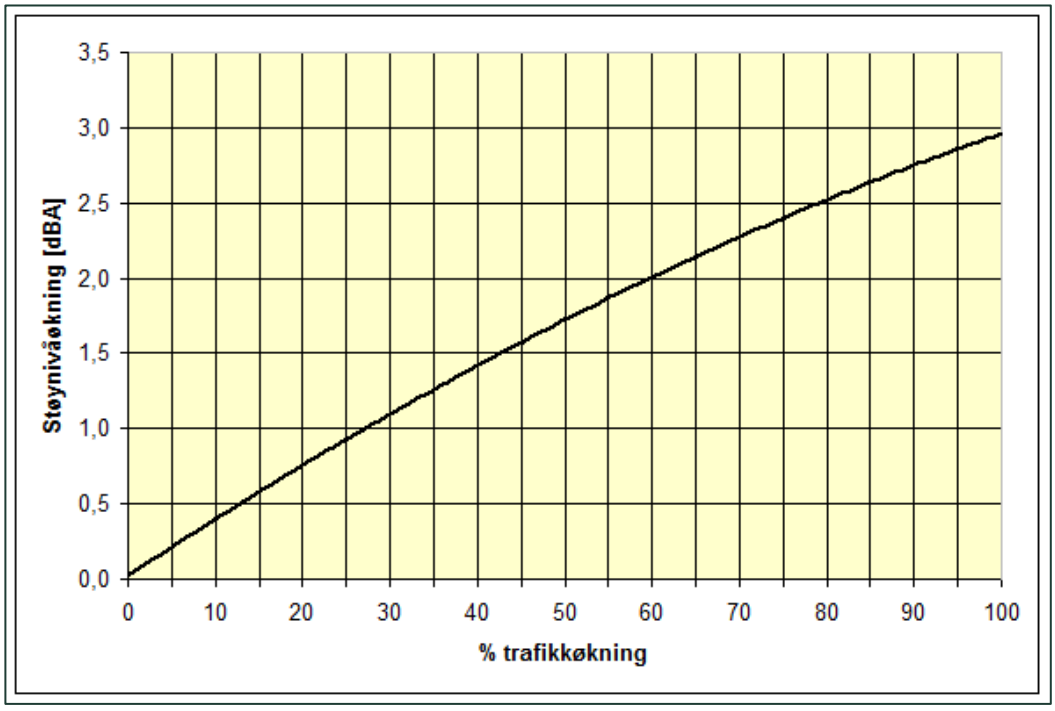
Definisjoner, begrep mht. støy

Begrep	Parameter	Forklaring
A-veid lydtrykknivå	dBA	Lydtrykknivå (lydens styrke) målt eller vurdert med veiekurve A. Veiekurve A er en standardisert kurve (IEC 60651) som etterlikner ørets følsomhet for ulike frekvenser ved lavere og midlere lydtrykknivå. A-kurven framhever frekvensområdet 2000 - 4000 Hz. Lydtrykknivå er den korrekte betegnelsen for alle dBA-verdier, men i daglig språk brukes ofte støynivå.
A-veid, ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt	L_{den}	A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: kl. 07-19, kveld: kl. 19-23 og natt: kl. 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.
A-veid, ekvivalent støynivå for dag	L_{day}	A-veiet ekvivalentnivå for dagperioden fra kl. 07-19
A-veid, ekvivalent støynivå for kveld	$L_{evening}$	A-veiet ekvivalentnivå for kveldsperioden fra kl. 19-23
A-veid, ekvivalent støynivå for natt	L_{night}	A-veiet ekvivalentnivå for nattperioden fra kl. 23-07
Ekvivalent støynivå	$L_{p,Aeq,T}$	Gjennomsnittlig (energimidlet) lydnivå for varierende støy over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. ½ time, 8 timer, 24 timer.
Idrettsanlegg		Anlegg for organisert idrett. Ved utredning av støy fra idrettsanlegg kan grenseverdier for nærmiljøanlegg eller støyende virksomhet (industri) benyttes.
Impulslyd		Impulslyd er kortvarige, støtvise lydtrykk med varighet på under 1 sekund. Definisjonen av impulslyd i retningslinjen er i tråd med definisjonene i ISO 1996-1:2003. Det er her tre underkategorier av impulslyd: • «high-energy impulsive sound»: skyting med tunge våpen, sprengninger og lignende • «highly impulsive sound»: for eksempel skudd fra lette våpen, hammerslag, bruk av fallhammer til spunting og pæling, pigging, bruk av presslufthammer/-bor, metallstøt fra skifting av jernbanemateriell og lignende, eller andre lyder med tilsvarende karakteristikker og påtrengende karakter. • «regular impulsive sound», eksemplifisert ved slaglyd fra ballspill (fotball, basketball osv.), smell fra bildører, lyd fra kirkeklokker og lignende. For vurdering av antall impulslydhendelser fra industri, havner og terminaler iht. tabell 1 og tabell 2 i T-1442/2021 er det hendelser som faller inn under kategorien «highly impulsive sound» som skal telles med. Ved mer detaljert vurdering etter ISO 1996-1:2003 og Nordtest-metode NT ACOU 112 bør all impulslyd tas i betraktning.
Innfallende lydtrykknivå		Innfallende lydtrykknivå er lydnivå når det kun tas hensyn til direktelydnivået, og ser bort fra refleksjon fra fasaden på den aktuelle bygning. Refleksjon fra andre flater skal imidlertid regnes med.
Lydeffektnivå	L_W	Samlet lydenergiutstråling pr. tidsenhet fra en lydkilde.
Lydnivå	L_p	Lydtrykknivå (lydens styrke) målt eller beregnet i desibel.

Maksimalt lydnivå	$L_{AI,max}$ $L_{AF,max}$ $L_{AS,max}$ L_{5AF} L_{5AS}	L_{AImax} er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Impulse» på 35 ms. L_{AFmax} er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms. L_{ASmax} er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Slow» på 1 s (1000 ms). L_{5AF} er det A-veide nivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå mht. antall hendelser. L_{5AS} er det A-veide nivå målt med tidskonstant «Slow» på 1 s som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå mht. antall hendelser.
Merkbar endring i støynivå		Endring i tidsmidlet støynivå på 3,0 dB eller mer.
Nærmiljøanlegg		Anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet. De etableres gjerne, men ikke utelukkende, i forbindelse med skoleanlegg, i tilknytning til idrettsarenaer eller i bomiljøer. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet.
Rentone		Lyd som kun inneholder en frekvens kalles rentone.
Stille side		En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.
Dempet fasade		En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
Støyeksponert fasade		En støyeksponert fasade er en fasade med støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
Støy		Støy er uønsket lyd og er regnet som forurensning iht. Forurensningsloven § 6 andre ledd.
Sumstøy		Samlet støybelastning der et mottakerpunkt er utsatt for støy fra flere kilder. Kalles også flerkildestøy.
Uteoppholdsareal		Defineres i byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 som et areal som etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og ha tilstrekkelig størrelse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i henhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
Stille uteoppholdsareal		Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Uteoppholdsarealet skal være vurdert som egnet for bruk og opphold for beboerne.

Endringer av støynivå og subjektiv oppfattelse

Figur 1 viser sammenhengen mellom trafikkvekst og økning av støynivå. Det må være en betydelig endring eller avvik i trafikkmengde, og/eller i fordelingen av antall biler i døgnperiodene, før dette gir seg utslag i en merkbar endring av støynivået. Eksempelvis vil et avvik mellom faktisk og simulert vegtrafikk på 20 % gi en forskjell i støynivå (L_{den}) på mindre enn 0,8 dB. Dobbelt så stor trafikk gir 3 dB økning av støynivå.



Figur 1: Sammenheng mellom trafikkvekst i prosent og økningen i støynivå i dB.

For å forstå betydningen av forskjell i støynivå og hvordan dette oppfattes er det viktig å vite at verdier for støynivå er forholdstall og at desibelskalaen er logaritmisk. Dette innebærer at et økt støynivå med 10 dB krever en tidobling i lydenergi.

En dobling av lydenergien (3 dB økt støynivå) vil være merkbart, men det må en tidobling av lydenergien (10 dB økt støynivå) til for at støynivået skal oppfattes som dobbelt så høyt. Det samme gjelder for reduksjon av støynivå, det kreves en reduksjon på 2-3 dB for å utgjøre en merkbar forskjell av oppfattet støynivå, se Tabell 1 nedenfor.

Tabell 1: Oversikt over menneskelig reaksjon på økt støynivå.

Økning av støynivå	Reaksjon
1 dB	Knapt merkbart
2-3 dB	Merkbart
4-5 dB	Godt merkbart
5-6 dB	Vesentlig endring
8-10 dB	Dobbelt/halvparten så høyt

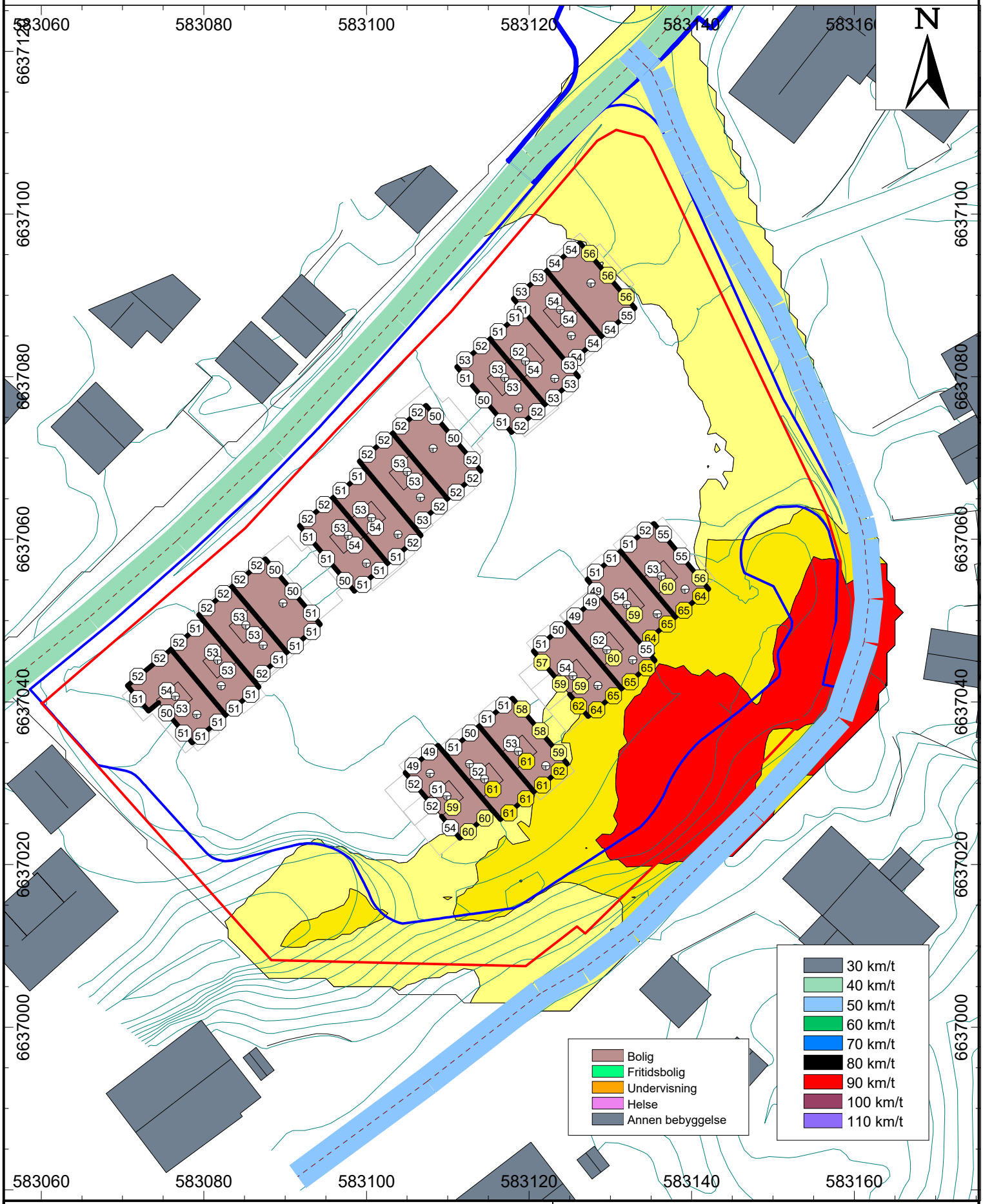
Sumstøy, logaritmisk addisjon av støynivåer

I situasjoner der man har f.eks. både jernbanestøy og vegtrafikkstøy, ev. andre støykilder, må man addere bidragene fra hver støykilde for å finne den totale støyen. Man kan bruke Tabell 2 nedenfor til å finne dette.

Tabell 2: Logaritmisk summering av støynivåer fra to forskjellige støykilder.

Forskjell i støynivå mellom to støykilder (dB)	Legg denne korreksjonsverdien til det høyeste støynivået av de to støykildene (dB)
0	3,0
1	2,5
2	2,1
3	1,8
4	1,5
5	1,2
6	1,0
7	0,8
8	0,6
9	0,5

Vedlegg B



Torstadåsen 58

Oppdragsnr: 632939-01

Fremtidig situasjon - Vegtrafikkstøy
- ÅDT tilsvarende år 2032
- Beregnet Lden 4 meter over terreng
- Oppløsning støysoner 1 X 1 meter
- Punktverdier viser høyeste beregnede støynivå utenfor fasade (Lden) uavhengig av etasje

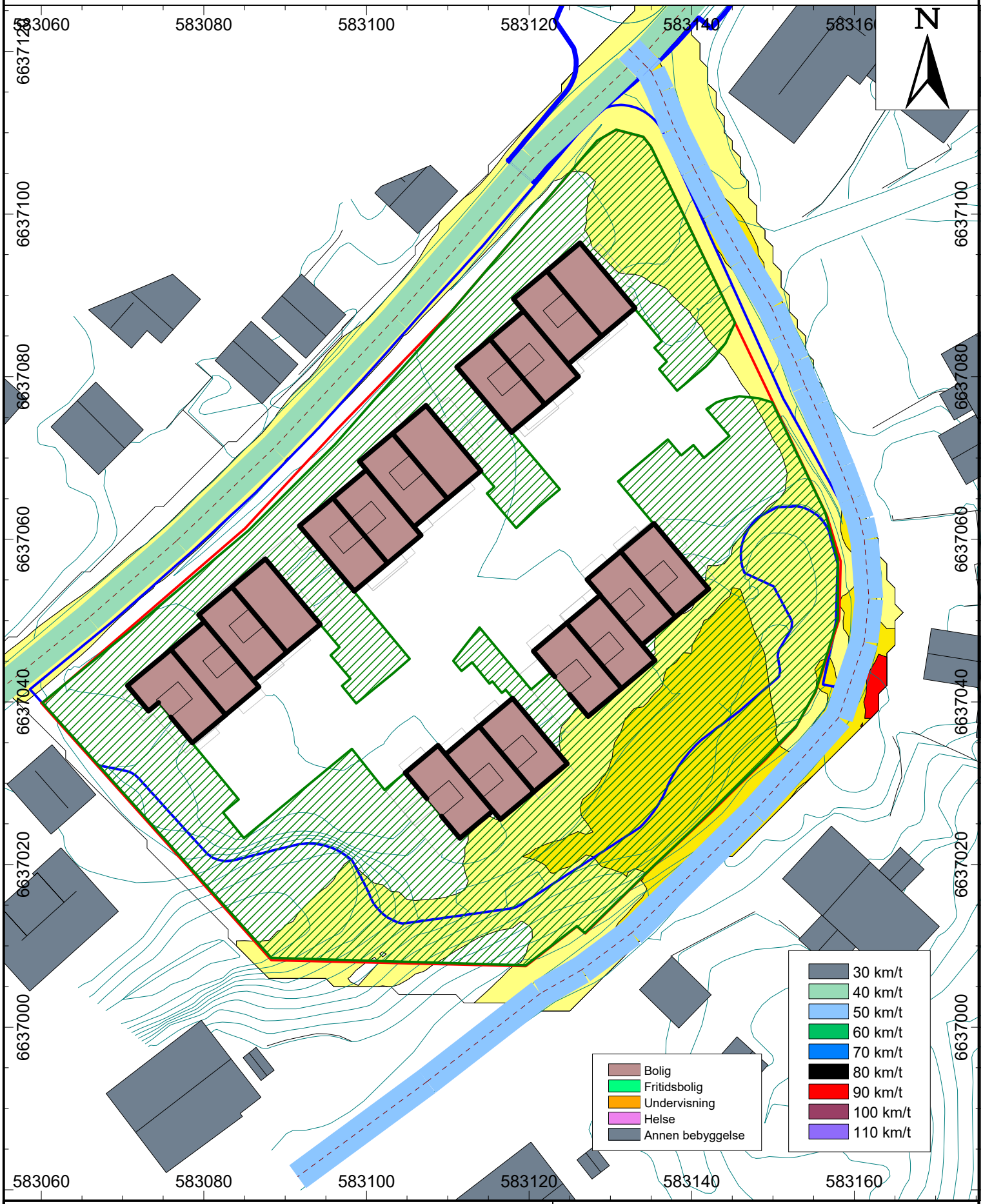
asplan viak

Støynivå:

- > 0 dB Lden
- > 55.0 dB Lden
- > 60.0 dB Lden
- > 65.0 dB Lden
- > 70.0 dB Lden

Produsert for:	Torstadåsen Utvikling AS
Produsert av:	AB
Målestokk(A4):	1:600
Dato:	16.03.2023

Vedlegg C



Torstadåsen 58

Oppdragsnr: 632939-01

Fremtidig situasjon - Vegtrafikkstøy
- ÅDT tilsvarende år 2032
- Beregnet Lden 1,5 meter over terreng
- Oppløsning støysoner 1 X 1 meter

asplan viak

Støynivå:

- > 0 dB Lden
- > 55.0 dB Lden
- > 60.0 dB Lden
- > 65.0 dB Lden
- > 70.0 dB Lden

Produsert for:	Torstadåsen Utvikling AS
Produsert av:	AB
Målestokk(A4):	1:600
Dato:	16.03.2023

Beregnet til
Torstadåsen Utvikling AS v/ Profier AS

Dokument type
Trafikkanalyse

Dato
Februar 2022, siste revisjon mars 2023

TRAFIKKANALYSE
TORSTADÅSEN 58



RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

TRAFIKKANALYSE
TORSTADÅSEN 58

Oppdragsnavn	**Torstadåsen Utvikling AS, c/o Profier AS**
Prosjekt nr.	**1350049404**
Mottaker	**Torstadåsen Utvikling AS v/ Profier AS**
Dokument type	**Trafikkanalyse**
Versjon	**3**
Dato	**09.03.2023**
Utført av	**Robin Åkebrand**
Kontrollert av	**Grethe Myrberg**
Godkjent av	**Ivar Egset**

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
https://no.ramboll.com

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	**Innledning**	**2**
1.1	Bakgrunn	2
1.2	Planområdet	2
1.3	Planforslaget	3
2.	**Dagens situasjon**	**4**
2.1	Trafikkdata	4
2.2	Vegforhold og trafikkulykker	4
2.3	Gående og syklende	5
2.4	Kollektivtilbud	5
3.	**Trafikkgenerering**	**7**
3.1	Dagens trafikk til planområdet	7
3.2	Ny trafikk til planområdet	7
3.3	Fordeling av trafikk	7
4.	**Trafikale konsekvenser**	**8**
4.1	Planlagt utbedring av Torstadåsen	8
4.2	Kapasitet og fremkommelighet	8
4.3	Myke trafikanter og trafikksikkerhet	8
4.4	Atkomst og renovasjon	10
4.5	Parkering	11
4.6	Kollektivtilbud	11
5.	**Oppsummering**	**12**

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

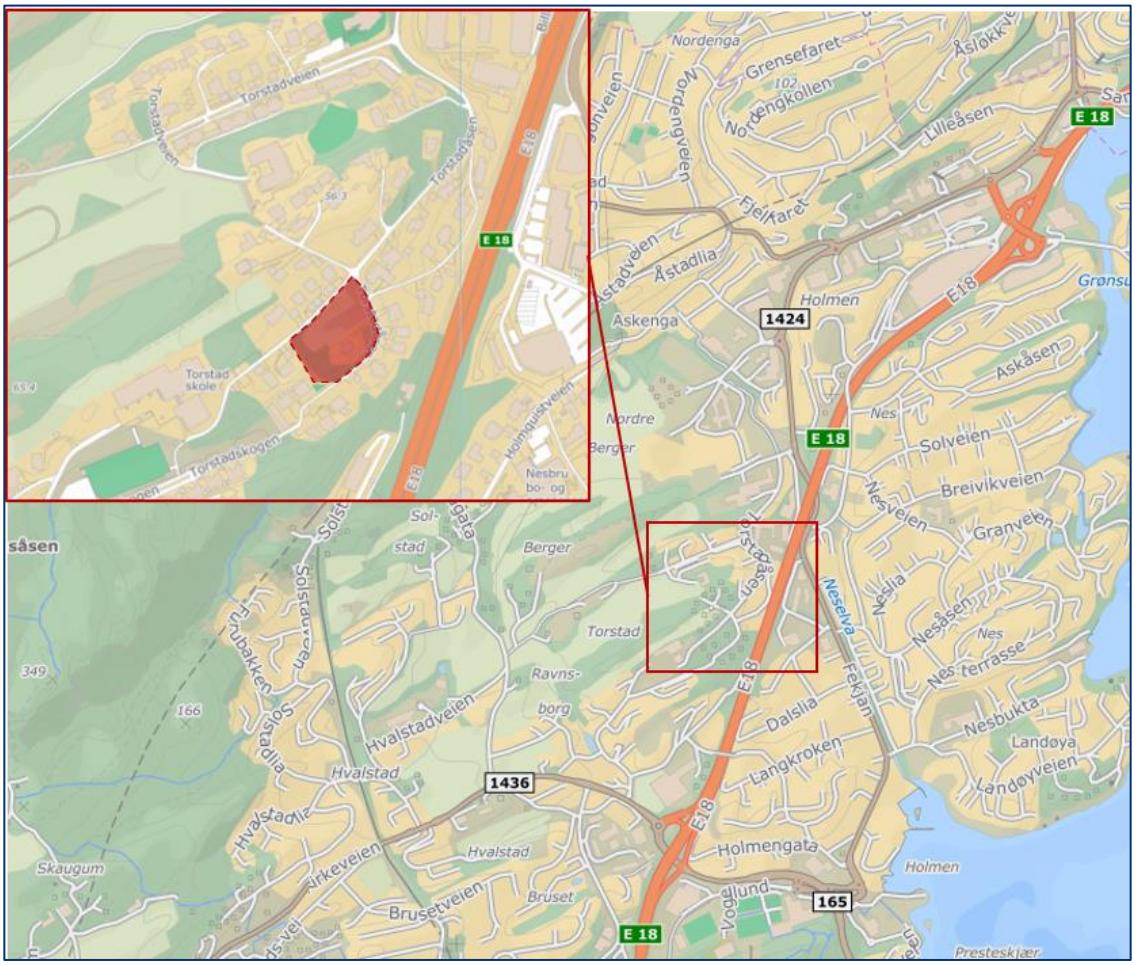
Torstadåsen 58 på Billingstad i Asker kommune består i dag av en enebolig med hage/naturtomt omkring. Det er planlagt bygging av 19 nye boliger på området. Torstadåsen Utvikling AS/Profier AS er forslagstiller for reguleringsplanen. Rambøll er engasjert til å utarbeide en trafikkanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Trafikkanalysen skal beskrive de trafikale konsekvensene som følger av utbyggingen.

1.2 Planområdet

Planområdet består i dag av et grøntområde og grenser til to Torstadåsen i nord og i sørvest. Det ligger på Billingstad helt nord i Asker kommune, ca. 20 km vest for Oslo. Området består i stor grad av boligstrøk med eneboliger.

Planområdet hører til Hvalstad barneskolekrets og Torstad ungdomsskolekrets. Det er i tillegg to videregående skoler, Holmen og Nesbru, mindre enn 500 m unna planområdet.

Asker er en pendlerkommune, hovedsakelig til Oslo, og ifølge tall fra Fylkesmannen i 2015 pendler 62 % av sysselsatte ut av kommunen.



Figur 1: Planområdet markert med rødt. Bakgrunnskart: finn.no.

1.3 Planforslaget

Planforslaget legger opp til å rive eksisterende bolig og bygge 19 nye boliger i rekkehus. Atkomsten vil plasseres tett på dagens plassering av eksisterende atkomst til eneboligen. Det legges opp til parkering i henhold til kommuneplanen: 2 p-plasser pr boenhet, hvorav 1 gjesteplass. Minimum 1 plass skal være garasjeplass.

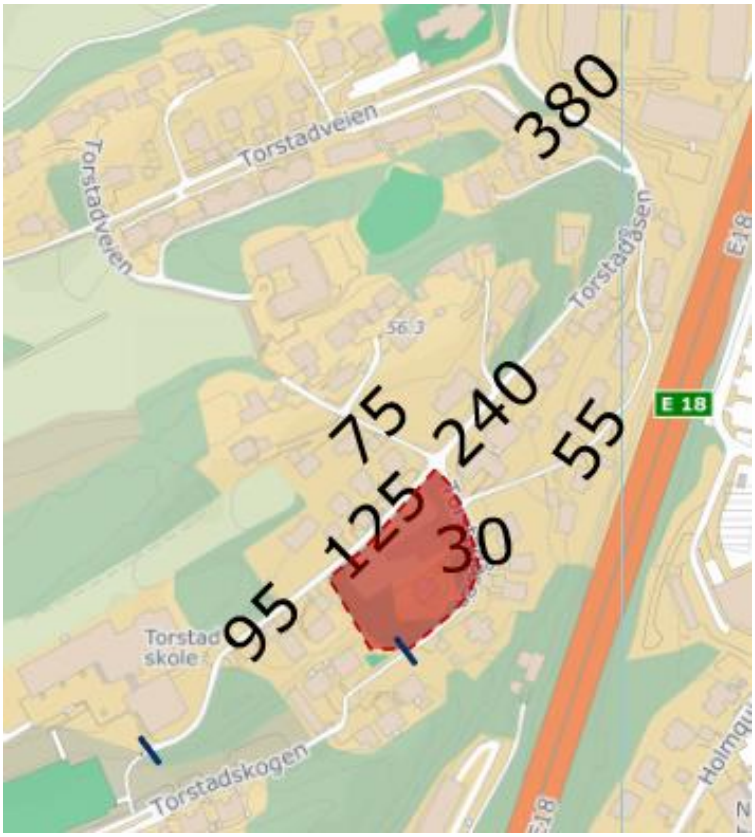


Figur 2: Illustrasjonsplan for planforslaget. Kilde: Hille Melbye Arkitekter.

2. DAGENS SITUASJON

2.1 Trafikkdata

Rambøll har stipulert trafikkmengder i området basert på antall boliger med atkomst i veiene der det antas at hver bolig genererer 5 bilturer/døgn. For biltrafikk i Torstadåsen til/fra ungdomsskolen er det tatt utgangspunkt i tellinger i morgenrush samt en antatt bilturgenerering på 3 bilturer/plass for de 12 parkeringsplassene ved skolen. Rett sør for kryss med Torstadveien er ÅDT stipulert til 380. På veiene rundt planområdet varierer trafikkmengdene mellom 30 – 240. Stipulerte trafikkmengder er illustrert i figur 3.



Figur 3: ÅDT på vegnett i området. Planområdet er markert med rødt og stenginger av veier med blå strekk. Bakgrunnskart: finn.no.

2.2 Vegforhold og trafikkulykker

Boliggatene i området har for det meste fartsgrense 30 km/t, inkl. Torstadåsen, som har fartsdempere. Torstadåsen er i dag ca. 4,5-5 m bred og vil ifølge gamle Asker kommunes vei- og gatenormal kategoriseres som boliggate B2 (kjørebanebredde 4 m). Basert på antall boliger med atkomst i veien/trafikkmengder bør den nordlige delen av veien ansees som adkomstveg A (kjørebanebredde 5 m).

Torstadåsen og Torstadskogen er stengt for gjennomkjøring ved bom. I Torstadåsen er bommen plassert ved ungdomsskolen og i Torstadskogen er den plassert mellom Torstadskogen 67 og Torstadåsen 46. Dette er illustrert med blå strekk i figur 3.

Det er tatt ut informasjon fra NVDB (norsk vegdatabank) om politiregistrerte trafikkulykker i området de siste 10 årene. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i området nærmest planområdet.

2.3 Gående og syklende

Det er ensidig fortau/gang- og sykkelvei langs Billingstadsletta. Det er også ensidig fortau med sykkelvei i den østre delen av Halvard Torgersens vei. I Torstadåsen er det ensidig fortau på østsiden mellom Halvard Torgersens vei og Torstadveien. Videre sydvestover i Torstadåsen, forbi planområdet og inn til Torstad ungdomsskole er det ikke eget anlegg for myke trafikanter. I Torstadveien er det ensidig fortau gjennom boligområdet.

Ved tellinger i området ble det observert større grupper av elever på vei til ungdomsskolen som gikk i Torstadåsen i morgenrush. På ettermiddagen gikk elevene fra skolen før ettermiddagsrushet startet. Derfor er det størst risiko for konflikter mellom gående og biler i veien ved morgenrush. Det er imidlertid lave trafikkmengder i veien og lav fart. I tillegg til at veien er i 30-sone er det plassert ut fartshumper flere steder i veien.

2.4 Kollektivtilbud

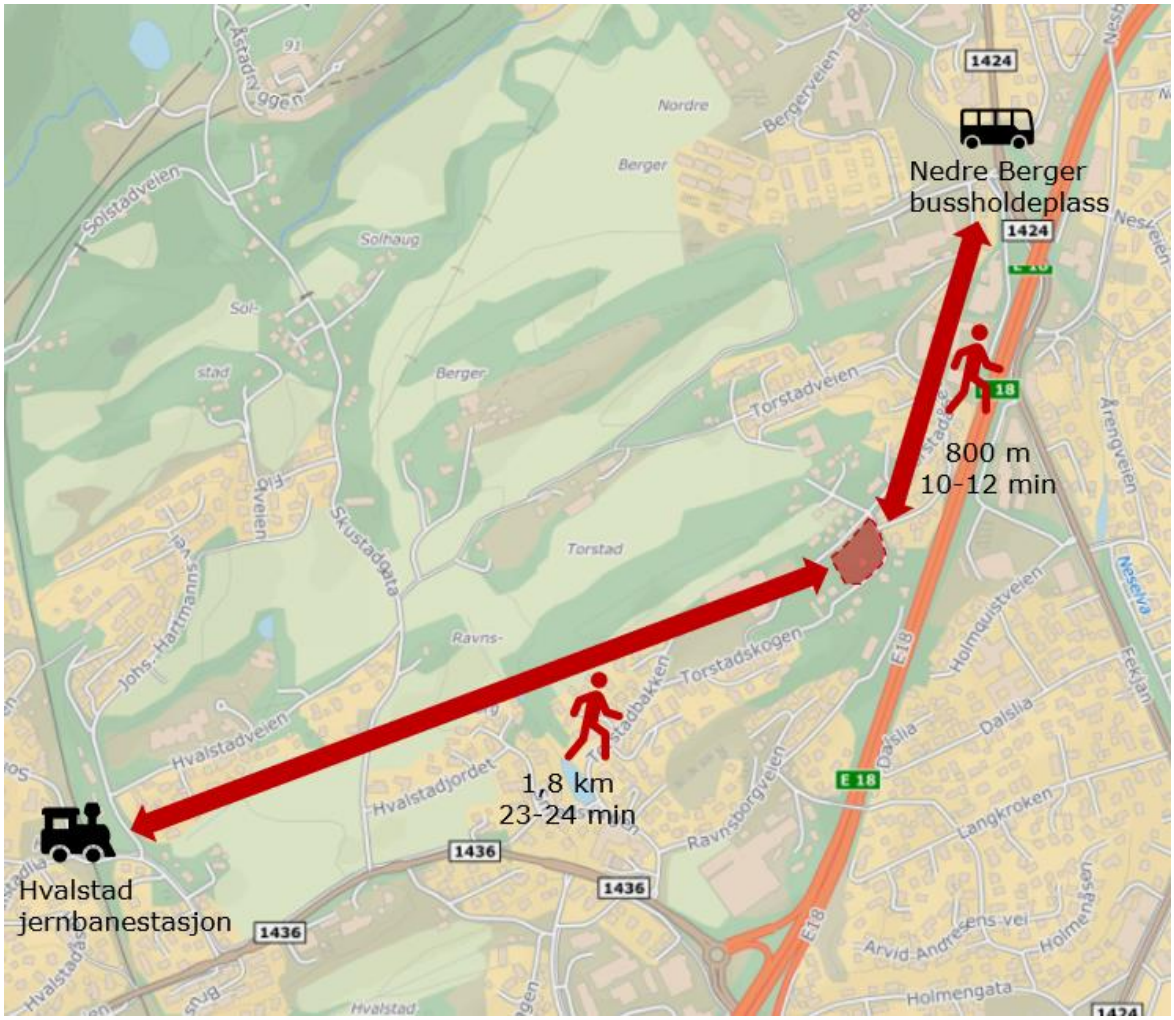
Nærmeste betjente bussholdeplass til planområdet er Nedre Berger. Det er ca. 800 m gangavstand mellom planområdet og holdeplassen. Iht. Google maps tar det ca. 10 minutter å gå til/fra bussholdeplassen. Nedre Berger holdeplass betjenes av linje 250 Slemmestad/Sætre – Oslo bussterminal, 260E Bødalen-Ullevål stadion og 270 Asker-Sandvika (-Fornebu). I tillegg betjenes den av 250N, nattbuss fra Oslo bussterminal til Sætre.

Det er ca. 1,7 km gangavstand til Hvalstad stasjon. L1 Lillestrøm-Oslo S-Asker-Spikkestad går hvert kvarter[1] mellom kl. 05.43 og 23.43, ellers hver halvtime, i hver retning. På grunn av avstanden til jernbanestasjonen vil svært få gå til/fra stasjonen.

Tabell 1: Kollektivtilbud i området.

Linje	Strekning	Frekvens
L1 (tog)	Lillestrøm-Spikkestad	Hvert 15. min mellom kl. 05.43 og 23.43. Ellers hvert 30. min
250	Sætre/Slemmestad – Oslo bussterminal	Hvert 10. min i rush, hvert 15. min på formiddag og sen ettermiddag. Hvert 30. min på kveld
260E	Bødalen – Ullevål stadion	(Ekspress) Fem avganger mot Oslo om morgen og fem avganger fra Oslo om ettermiddag
270	Asker – Sandvika (-Fornebu)	Hvert 15. min. store deler av dagen. Hver 30. min etter kl. 20.40

[1] I normalsituasjon uten COVID-19.



Figur 4: Gangavstand til og lokasjon for Nedre Berger bussholdeplass og Hvalstad jernbanestasjon. Bakgrunnskart: finn.no.

3. TRAFIKKGENERERING

3.1 Dagens trafikk til planområdet

I dagens situasjon er den eneste bebyggelsen på planområdet en enebolig. Denne antas å generere ca. 5 bilturer/døgn. Dette er lite trafikk og ansees som neglisjerbart. Det tas derfor ikke med i beregningene videre.

3.2 Ny trafikk til planområdet

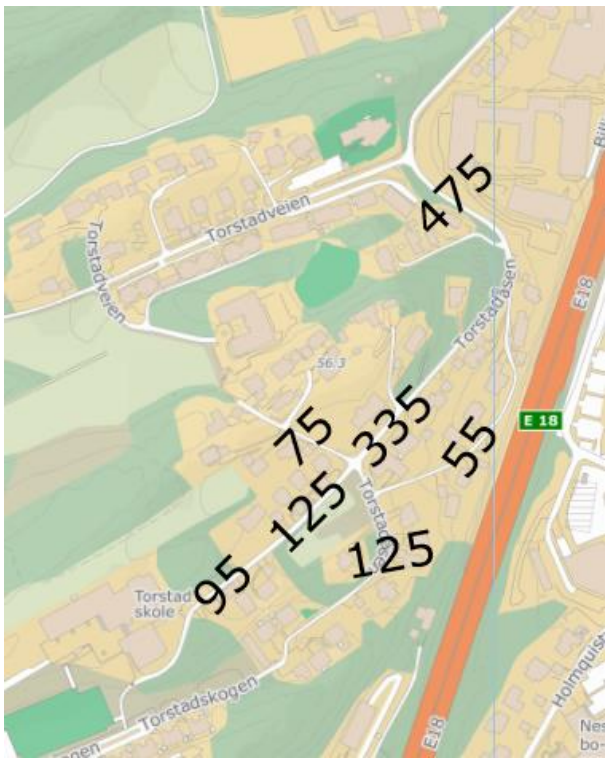
Ny trafikk til området genereres av de nye boligene. Det er benyttet samme erfaringstall (5 bilturer/bolig pr. døgn) for bilturgenerering for de nye boligene som for andre boliger i området ved stipulering av ÅDT i veiene i området. Dette er et høyt estimat da de nye rekkehusboligene antakeligvis ikke genererer like mye trafikk som eneboliger. Ved å benytte seg av et høyt estimat vil man ikke undervurdere konsekvensene av tiltaket.

Med en turgenereringsfaktor på 5 bilturer/bolig pr. døgn antas tiltaket dermed å føre til en trafikkvekst på **95 bilturer/døgn.**

3.3 Fordeling av trafikk

Veiene vestover fra planområdet er stengt ved bom. Derfor antas det at all biltrafikk fra området vil kjøre nordøstover i Torstadåsen. Da planområdet ligger så tett på ungdomsskolen antas det at elever i planområdet vil gå/sykle til skolen heller enn å bli kjørt.

Det antas derfor at hele trafikkveksten på 95 bilturer/døgn vil trafikkere Torstadåsen fra atkomsten til planområdet og videre nordøstover. Antatte trafikkmengder i området etter tiltaket er illustrert i figuren nedenfor.



Figur 5: Beregnet ÅDT i området etter tiltaket.

4. TRAFIKALE KONSEKVENSER

4.1 Planlagt utbedring av Torstadåsen

Det planlegges å anlegge fortau i Torstadåsen mellom kryss med Torstadveien og kryss med veien som fører til atkomsten til planområdet. Det planlegges også tre møtelommer på strekningen som skal utbedres. På strekningen skal veien i hovedsak opparbeides iht. veiklasse B2 der man kobler på et fortau. Eneste forskjellen til B2 er at det legges opp til skulderbredde 0,25 m mot kantsteinen ved fortauet i stedet for 0,5 m skulderbredde som er standard på B2 skuldre (B2 uten fortau). 0,25 m skulderbredde er i tråd med veiklasse A. Det er da 4,75 m kjøreareal mellom kantstein og ytre skulder på motsatt side.

Planforslaget legger også opp til å utbedre Torstadåsen til veiklasse B2 mellom atkomsten til planområdet og X-krysset Torstadåsen x Torstadåsen.

4.2 Kapasitet og fremkommelighet

Trafikkveksten som følge av tiltaket området er beregnet til å føre til en ÅDT på 475 i Torstadåsen sør for kryss med Torstadveien. Dette forventes ikke å føre til problemer i forhold til kapasitet og fremkommelighet i Torstadåsen eller veinettet i området.

Utbedringen av Torstadåsen til en tilpasset variant av veiklasse B2 med møtelommer vil gi god fremkommelighet.

4.3 Myke trafikanter og trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til å anlegge nytt ensidig fortau i Torstadåsen mellom kryss med Torstadveien og kryss med veien som fører til atkomsten til planområdet. Løsningen er diskutert med kommunen og det er vurdert flere løsninger/plasseringer av fortau. Løsningen som planforslaget fremmer legger opp til ensidig fortau på nordvestlige siden av veien. Denne er illustrert i figur 6.



Figur 6: Tegning av planlagt nytt fortau og møteplasser i Torstadåsen. Plassering av møtelommer er vist med rød sirkel.

Eksisterende fortau i nordre del av Torstadåsen ligger på østsiden av veien. Dermed vil det være et systemskifte i nord. Grunnen til at man har valgt å plassere fortauet på vestsiden av veien er at man vil unngå å plassere fortauet over sideveien Torstadåsen 28, 30 m.fl. samt den utflytende atkomsten til Torstadåsen 26 (se figur 7). Sideveien i Torstadåsen har atkomst til ca. 11 boliger

og vurderes å ha en ÅDT på ca. 55 bilturer/døgn. Adkomsten har en dårlig tilknytning til Torstadåsen – den er både bratt og har svært skjev tilknytning – noe som gjør det trafikksikkerhetsmessig uheldig å ha kryssende fotgjengere her. Adkomsten er vanskelig å kunne utbedre. Da måtte man kanskje legge om Torstadåsen (hovedvegen) inn i skjæringen og da tar man en boligtomt som muligens nå er under utvikling.

Foreslått plassering av fortau, på vestsiden, fører til at fortauet krysser atkomst til Torstadåsen 21 m.fl. Denne veien gir atkomst til ca. 4 boliger og vurderes å ha en ÅDT på ca. 20 bilturer/døgn. Selv om også denne adkomsten har en noe uheldig tilknytning til Torstadåsen, så har den mindre trafikk og det vurderes som gunstigere å la fortauet gå over denne atkomsten enn de to på den østre siden av veien. Adkomsten vil kunne utbedres noe ift. bedre sikt, selv om stigningsforhold er vanskelig å få gjort noe særlig med.

En annen viktig faktor som spiller inn for valg av fortausside er kostnader og anleggsgjennomføring. En eventuell etablering av fortau på østsiden vil pga. terrengmessige forhold, medføre flytting av vei.



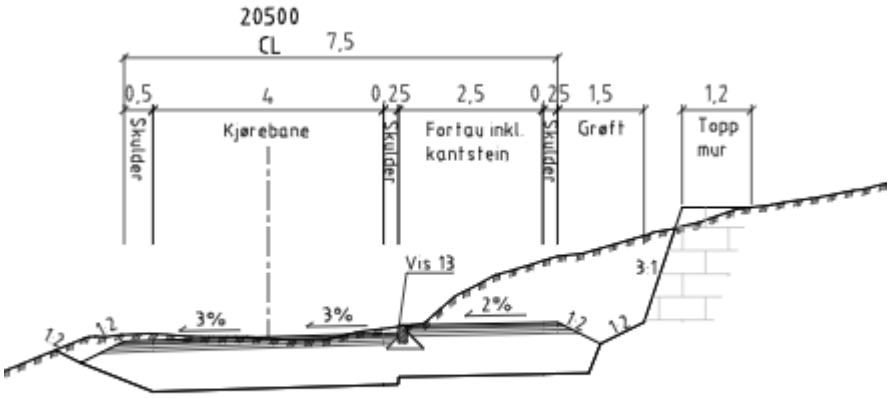
Figur 7: Atkomst til Torstadåsen 26, 28, 30 m.fl. Kilde: Google maps.

I utgangspunktet ønsker man å unngå systemskifter i tilrettelegging for gående. Samtidig må det ved et ensidig fortau forventes at folk vil krysse over veien flere steder, ikke minst ved kryss/atkomster. I veiene er det dessuten lave trafikkmengder og fartshumper. Dette minsker risikoene ved kryssing av veien. Det er imidlertid noen deler av veien med dårlig sikt.

Iht. gatenormen er det krav til fortau for veier som klasses som (A) atkomstveier. Disse veiene har iht. normen som oftest en ÅDT mellom 500 og 1 000. Stipulerte trafikkmengder i Torstadåsen etter tiltaket er stipulert til å ligge rett under 500 sør for kryss med Torstadveien. Man er derfor på grensen til kravet til fortau.

Planforslaget legger også opp til en utbedring av veien til veiklasse B2 med fortau og tre møtelommer i Torstadåsen. Plasseringen av disse er vist i figur 6. En av dem er plassert i svingen der det i dag er delvis dårlig sikt.

Ved å anlegge fortau i veien og plassere ut møtelommer forbedres forholdene for gående og trafikksikkerheten i veien generelt.



Figur 8: Tverrsnitt for Torstadåsen etter tiltak.

4.4 Atkomst og renovasjon

Ny atkomst er plassert tett på der dagens atkomst til eneboligen ligger. Renovasjon skjer tett på atkomsten, slik at renovasjonskjøretøyer ikke trenger å kjøre lenger inn i området enn nødvendig. Det legges opp til at renovasjonskjøretøyet rygger inntil avfallsbeholderne fra Torstadåsen. Dermed vil dette føre til noe rygging med lastebil rett ved atkomsten. Dette vil imidlertid være i svært begrenset omfang.



Figur 9: Illustrasjonsplan for planforslaget. Renovasjon markert med rød sirkel. Kilde: Hille Melbye Arkitekter.

4.5 Parkering

Planforslaget legger opp til parkering i henhold til kommuneplanen. Denne tilsier 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 gjesteplass. Minimum 1 av plassene skal være garasjeplass.

Det antas at denne parkeringsdekningen vil ha lite reduserende effekt på bilturgenereringen til/fra planområdet.

4.6 Kollektivtilbud

Tiltaket antas å føre til en liten økning i kollektivtrafikkbrukere. Utover dette vil tiltaket ha lite innvirkning på kollektivtrafikken i området.

5. OPPSUMMERING

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Torstadåsen 58. Det planlegges å rive eksisterende enebolig og bygge 19 nye boliger i form av rekkehus. Tiltaket vurderes å føre til en trafikkvekst på ca. 95 bilturer. Dette er et høyt estimat, men forventes likevel ikke å føre til noen nevneverdige trafikale utfordringer. Trafikkveksten innebærer en prosentuell vekst på ca. 25 %, men trafikkmengdene er i dagens situasjon lave. ÅDT i Torstadåsen etter tiltak forventes ikke å overstige 500 vest for kryss med Torstadveien.

Planforslaget legger opp til å utbedre Torstadåsen iht. en tilpasset variant av veiklasse B2 og anlegge ensidig fortau og møtelommer i deler av Torstadåsen. Dette vil forbedre forholdene for gående og trafikksikkerheten i veien generelt.

Ny atkomst er plassert tett på der dagens atkomst til eneboligen ligger. Renovasjon skjer tett på atkomsten, slik at renovasjonskjøretøyer ikke trenger å kjøre lenger inn i området enn nødvendig. Det legges opp til at renovasjonskjøretøyet rygger inntil avfallsbeholderne fra Torstadåsen. Dermed vil dette før til noe rygging med lastebil rett ved atkomsten. Dette vil imidlertid være i svært begrenset omfang.

Planforslaget legger opp til parkering i henhold til kommuneplanen. Denne tilsier 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 gjesteplass. Minimum 1 av plassene skal være garasjeplass. Det antas at denne parkeringsdekningen vil ha lite reduserende effekt på bilturgenereringen til/fra planområdet.

TORSTADVEIEN

Innmålt eiketre bevares

Innmålt eiketre bevares

Vendehammer lastebil/renovasjon

Oppstilling renovasjonsbil

Oppmerksomhetsfelt gatestein

Renovasjon

Lek (hinske, lekeapparat)

Flaggstang

Benk

Regnbed

Benker

Innmålt eiketre bevares

Julegran

Felles samlingsplass

Gangsti

Lek (sandlek, balanse etc.)

Kolle med store, gamle trær. Furu og bjørk. Ønskelig at mye av vegetasjonen bevares

Regnbed

Benker

Oppmerksomhetsfelt gatestein skåret

Vendehammer

Fjellskjæring/mur

Eks.vegetasjon/terreng

Akebakke

Eks.vegetasjon/terreng

Ask - truet art Registrert på naturbase

4.00 m

4.00 m

3.50 m

OK gulv +44.8

OK gulv +42.0

OK gulv +45.3

OK gulv +42.5

OK gulv +45.8

OK gulv +46.3

OK gulv +43.0

OK gulv +43.5

TEGNFORKLARING

- Plangrense
- Byggegrense
- Eksisterende kote (ekvidist. 1 m.)
- Eiendomsgrense
- Ny kote (ekvidist. 1 m.)
- Gress
- Regnbed
- Buskfelt
- Eksisterende vegetasjon bevares
- Asfalt
- Belegningsstein
- Gatestein
- Gatestein skåret
- Gressarmering
- Grus
- Fallunderlag
- Tredekke
- Skiferheller
- Sti
- Nye løvtrær
- Nye bartrær
- Eks. trær bevares
- Eks. eiketrær
- Mur
- Kantstein interveg
- Renovasjon
- Flaggstang
- Benker
- Flyttbare piknikbord

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	101	A06

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER

Torstadåsen Utvikling AS

Filnavn	Ansv. prosj	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-21108-100	CMS	SB	IH	31.03.2023	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT

Torstadåsen 58

Tegningen gjelder

Utomhusplan

.

Koordinatsystem UTM32, NN-2000

PROSJEKTFASE

Regulering

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25
Postboks 1363 Vika
0113 Oslo
tel. 23 11 34 44

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR	REVISJON
L	21108	101	A06

N

0 5 10 M

VA-NOTAT REV-01

KUNDE/PROSJEKT	PROSJEKTLEDER	DATO	REVIDERT
Torstadåsen Utvikling AS Torstadåsen 58- VA- og overvannsplan	NOSITH	14.01.2022	14.03.2023
PROSJEKTNUMMER	**OPPRETTET AV**	**REVIDERT AV**	**KONTROLLERT AV**
10228009	NOSITH	NOSITH	NOJOLN

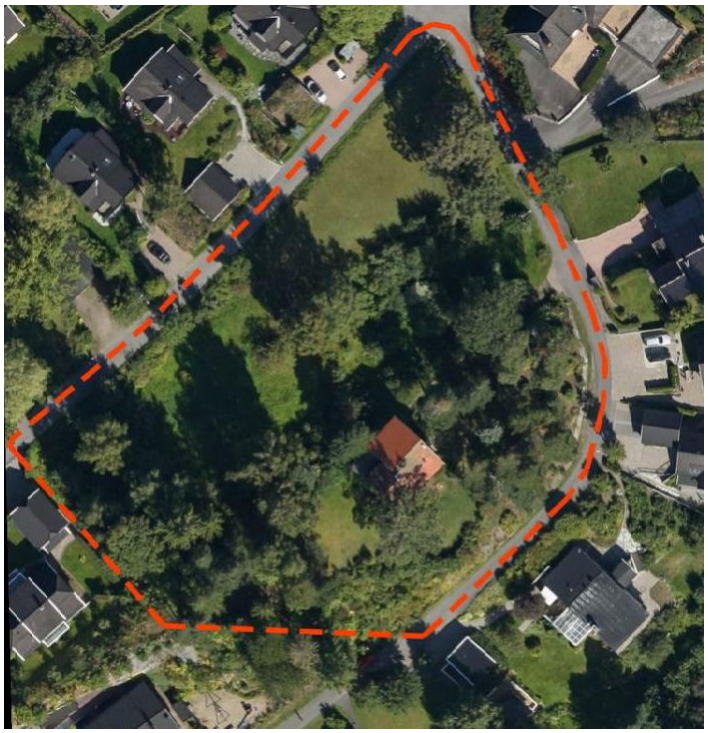
TIL Profier AS ved Andreas Storstrøm

KOPI TIL

1 Innledning

I forbindelse med planlagt oppføring av 19 rekkehus på tomten gnr/bnr 31/47 (Torstadåsen 58) og naboparsellene 31/132 og 31/133 i Asker kommune, er Sweco Norge AS engasjert for å utarbeide VA-notat, VA-plan og overvannsnotat for tiltaket. Eiendommen utgjør totalt ca. 5720 m^2.

Figur 1 viser tiltaket Torstadåsen 58 og de to parsellene. Eiendommen består i dag av grønt- og skogsområder i tillegg til en enebolig fra 1950-tallet med adkomstvei. Tomten er avdelt av en voll hvor området nord for vollen heller mot avkjørsel i nordøst. Området syd for vollen har bratt helning mot syd.



Figur 1: Planavgrensning Torstadåsen 58 og naboparsellene gnr/bnr 31/132 og 31/133.

2 Forutsetninger for prosjektering

2.1 Grunnlag

- «VA-norm for Asker kommune» legges til grunn for VA-løsninger.
- Overvannsløsninger styres av «veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune».
- Gjentaksintervall og avrenningskoeffisienter velges fra «Valg-av-returperiode_gjentaksintervall».

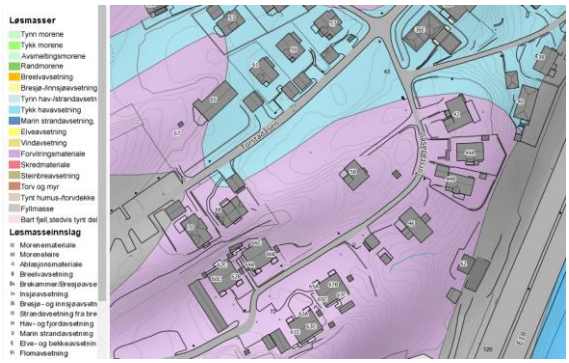
3 Faseplaner, utbygningstakt

Tiltaket er av mindre skala og bygges ut i en fase.

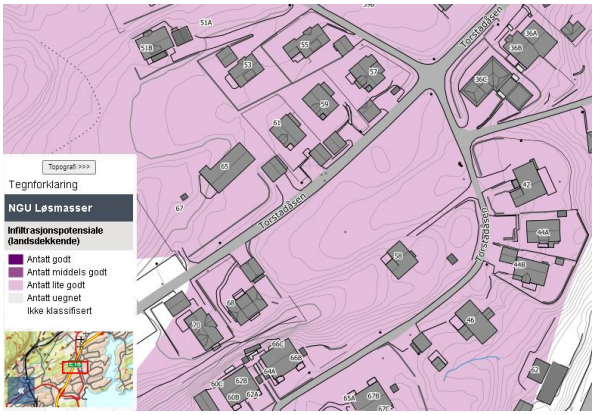
3 Dagens situasjon

3.1 Grunnforhold

Løsmassekartet i Figur 2 viser at løsmassene på tomten består av tykk havavsetningen i nord, og ellers forvitringsmateriale. Grunnen er ifølge Figur 3 antatt lite egnet til infiltrasjon. Infiltrasjon vil dermed hovedsakelig kun foregå i vekstlaget til grøntarealene.



Figur 2: Løsmassekart for planområdet. Hentet fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/.

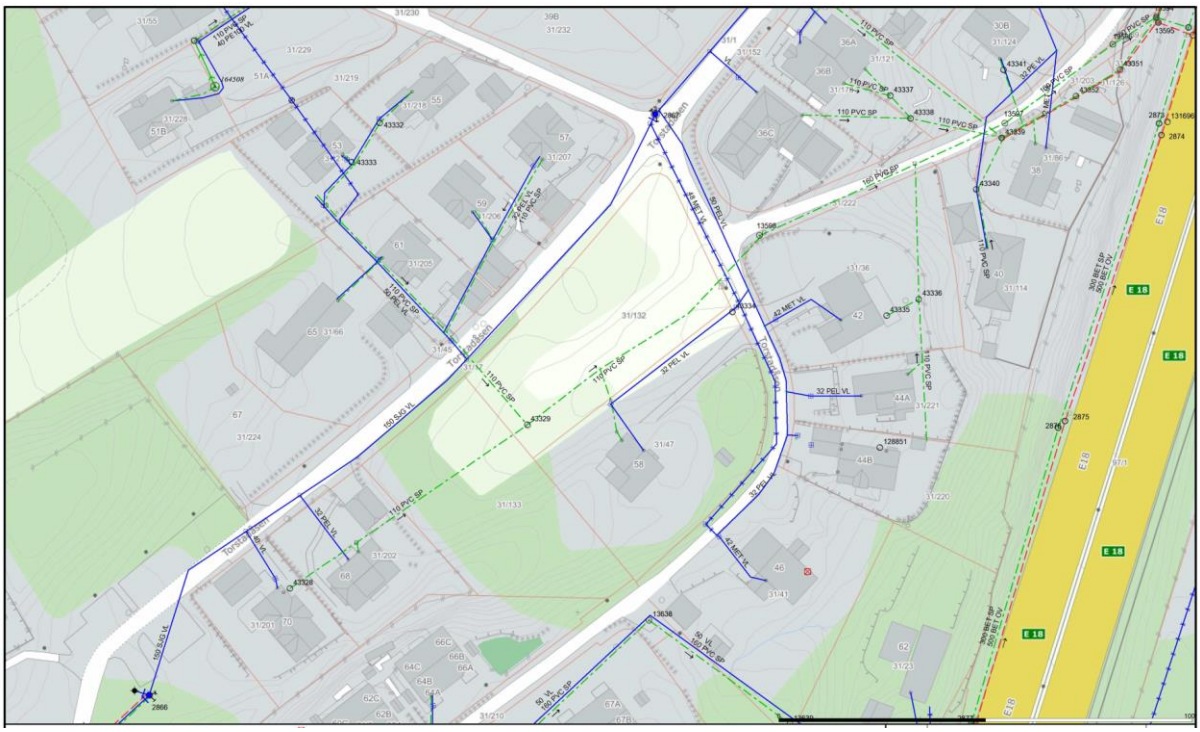


Figur 3: Infiltrasjonsevne i planområdet. Hentet fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/.

3.2 Grunnvann:

Informasjon om grunnvannstand foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Kontrolleres i senere faser.

3.3 Eksisterende VA



Figur 4: Eksisterende VA i og rundt planområdet. Mottatt fra Asker kommune VOV.

Stikkledninger på planområdet:

Figur 4 viser eksisterende VA i og rundt tiltaket. VA-nettet består av vann-, spillvann- og overvannsledninger. Overvannsledninger er her vist som stiplede røde linjer. Til det eksisterende bygget på Torstadåsen 58 ligger det stikkledninger for vann og spillvann. Disse kan benyttes som provisorer i anleggsperioden og deretter saneres.

Hovedledninger:

Vann:

I Torstadåsen, veien nord for området, ligger det VL 150 SJG. Nærmeste brannvannskum er kum SID 2867 i krysset nord for tiltaket. Fra VL 150 SJG er det tilknyttet stikkledninger til omkringliggende boliger.

Spillvann:

Gjennom tiltaket ligger det 110 PVC spillvannsledninger fra vest og nord tilkoblet i privat kum SID 43329 og videre til kommunal kum SID 13598. Disse spillvannsledningene kommer fra Torstadåsen 68 og 70 vest for tiltaket og Torstadåsen 53-65 nord for tiltaket. Disse ledningene vil legges om og kobles til ny spillvannsledning gjennom tiltaket.

Fra kum SID 13598, øst for området, ligger det SP 160 PVC ned til SP 300 BTG ved E18.

Overvann:

Nærmeste overvannsledning starter i den private kummen SID 43339 ved Torstadåsen 38, og går ned via kum SID 13595 til OV 500 BET ved E18. Fra kum 43339 til 13595 er det ukjent dimensjon, materiale og leggeår. Fra kum SID 13595 ligger det ifølge SOSI-grunnlag fra kommunen OV 200 BET fra 1970 til påkobling på 500 BET.

4 Dimensjonering

Det følgende avsnittet beskriver formelverket for beregningene utført for dimensjonering av VA-anleggene. Valg av parametere er gjengitt i Tabell 1.

Vannforbruk, Q_{vann} [l/s], beregnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig døgnforbruk (q_{middel}), antall tilknyttede personekvivalenter (pe), døgnfaktor (K_d) og timeffaktor (K_t).

$$Q_{vann} = \frac{q_{middel} * pe * K_d * K_t}{60 * 60 * 24} \; [l/s]$$

Ifølge NS-EN 805 kan gjennomsnittlig døgnforbruk variere fra 150 - 250 l/(pe*d). I områder med mindre enn 2000 pe kan multiplikasjonsfaktoren for et toppdøgn variere fra 1,5-2 ganger q_{middel}, mens multiplikasjonsfaktoren for topptime kan variere fra 2 til 5 ganger $q_{middel.}$ Generelt øker variasjonen jo lavere antall tilknyttede abonnementer.

Det bor i gjennomsnitt 2,33 personer per privathusholdning i Asker kommune ifølge SSBs statistikk for 2021. Da prosjektet består av rekkehus settes antall personer per husholdning til 2,5, litt over snittet i kommunen.

Den hydrauliske spillvannsmengden er antatt tilnærmet lik vannforbruket. I tillegg er det tatt hensyn til eventuelle innlekkasjer i fremtiden. $Q_{spillvann}$ beregnes dermed ved å multiplisere vannforbruket med en innlekksfaktor, I:

$$Q_{spillvann} = Q_{vann} * I \; [l/s]$$

Tabell 1: Oppsummering av parametere til bruk for beregning av vannforbruk Qvann [l/s] og spillvannsmengder Qspillvann [l/s],

Parameter	Benevning	Verdi	Enhet
Personekvivalenter	pe	47,5 (19 rekkehus)	pe
	$pe_{eksist.}$	11 eneboliger	
Spesifikt vannforbruk	q_{middel}	200	l/(pe*d)
Timefaktor	K_t	4	-
Døgnfaktor	K_d	2	-
Innlekkasjefaktor	I	10	%

5 Løsninger for vann, spillvann og overvann

VA-plan og tilhørende lengdeprofiler er vist i tegning H01 og H02 i vedlegg 1. VA-planen viser prosjekterte hovedledninger og stikkledninger i planområdet som skal betjene rekkehusene og hensynta eksiterende bebyggelse.

5.1 Vann

Tilknytningspunkter og prosjektert løsning for vann fremgår av VA-plan i vedlegg 1.

Tilkobling til kommunalt ledningsnett foreslås ved etablering av ny kommunal brannkum V5 som også blir grensesnitt mellom kommunalt og privat nett. Eksisterende VL 50 PEL til eneboligene i nord legges inn i ny kum.

Inne på planområdet foreslås privat fordelingskum V2 med brannvannsuttak og samleflens/samlestokk for stikkledninger til rekkehusene. Hovedledning inn på planområdet legges som Ø150 SJG. Vannforsyning til boliger utføres med rør-i-rør. Stoppekran for stikkledninger vann plasseres i manifoldkum.

I henhold til vedlegg 4 til VA-norm fremkommer det at kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrensen skal være tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Kapasitet i ledningsnettet for slokkevann antas dermed å være tilstrekkelig. Med brannvannsuttak i V2, V5 i tillegg til eksisterende brannkum SID 2867 er avstandskrav fra brannkum til hovedangrepsvei for rekkehusene tilfredsstilt. Vannkummene skal være minimum Ø 1600 mm med brannvannsuttak som tilfredsstiller krav fra Asker og Bærum brann og redning IKS. Vannkummene dreneres til ny overvannsledning som ligger i samme trasé som vannledningene.

Beregning av forbruksmengder fremgår av vedlegg 2. Med parametervalg som vist i Tabell 1 blir totalt vannforbruk for feltene 0,88 l/s. Ettersom området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse blir krav til slokkevann på 20 l/s dimensjonerende for feltet. Det tilrettelegges for adkomst for rednings- og slukkemannskap.

5.2 Spillvann

Spillvannsmengden for tiltaket er beregnet til 0,97 l/s, se vedlegg 2. Totale mengder spillvann for tiltaket og omkringliggende eneboliger er beregnet til 1,64 l/s. Ved fall på ledning på 10 ‰ og fyllingshøyde 70 % har SP 160 PVC-ledning kapasitet til 18,5 l/s. Nytt spillvannsnett har dermed kapasitet til de planlagte rekkehusene og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Fra hvert rekkehus legges stikkledning SP 110 PVC med stake/spylepunkt ut til samleledning SP 160 PVC og kobles til med grenrør. Samleledning legges med minimum fall på 10 ‰. Stikkledninger for spillvann legges med minimum 1:60 fall til samleledning. Hovedledninger for spillvann legges som Ø160 PVC-ledninger og tilknyttes offentlig spillvannsnett i kum SID 13598.

Eksisterende SP 110 PVC fra nord og vest inn på planområdet - legges om og tilkobles, se VA-plantegning. For spillvannsnettet foreslås spillvannskummer S1-S4 etablert, se vedlegg 3 for prinsipp.

5.3 Overvann

For utfyllende beskrivelser og beregninger se eget overvannsnotat med vedlegg. Overvann vil i størst mulig grad håndteres internt på overflaten i forsenkninger og grøntarealer, men ettersom området ikke er egnet for infiltrasjon er det i tillegg behov for et lukket overvannssystem. Flomveier er beskrevet i

overvannsnotat. I tillegg til størst mulig bruk av lokal overvannsdisponering (LOD), vil landskapsarkitekt og arkitekt vurdere blågrønn faktor under detaljeringen.

Overvannsledninger legges med tilhørende sluk og kummer som vist i vedlegg 1. Vannkummer og rekkehus dreneres til overvannsledningen. Overvann fra overvannsnettet samles i fordrøyningsmagasin før det slippes kontrollert videre til eksisterende overvannsnett via en regulatorkum O1 eller strupet ledning. Samlet påslipp til kommunalt overvannsnett det søkes om er 13 l/s, som tilsvarer beregnet avrenning for dagens situasjon, se eget overvannsnotat for beregninger.

Tiltaket kobles til eksisterende overvannsnett med OV 160 PVC-ledning fra fordrøyningsmagasin til tilkoblingspunkt i privat kum SID 43339 eller offentlig kum SID 13595. Tilkoblingspunkt avklares med kommune og grunneiere.

5.4 Erosjon:

Per dags dato foreligger ikke rapport med uttalelser om behov for erosjonssikring. Fjell ble observert i dagen og avrenningen fra området forsinkes og fordrøyes lokalt. Økt fare for erosjon er dermed antatt liten.

5.5 Behov og plan for provisoriske løsninger

Eiendommene nord og vest for tiltaket som er koblet til ledninger utbyggingen berører vil ha behov for provisoriske løsninger. Disse løsningene er av mindre skala og løses i anleggsfasen. Vannforsyning i anleggsfasen hentes fra eksisterende PEL 32 som ligger frem til eksisterende eiendom på området.

5.6 Forhold til naboeiendommer

Spillvann fra eiendommene vest og nord for tiltaket kobles, som beskrevet tidligere, om på nytt spillvannsanlegg.

Stikkledning for vann til de eksisterende eiendommene nord for tiltaket kobles inn på ny vannkum V5.

5.7 Overtakelse / Rettigheter

Vannkum V5 søkes overtatt av kommunen.

Øvrig ledningsnett og kummer inne på planområdet blir private.

6 Oppsummering

Sweco Norge AS er engasjert av Torstadåsen Utvikling AS for å vurdere VA-løsninger til utbygging av 19 rekkehus på Torstadåsen 58. Sweco anbefaler å gå videre med foreslåtte løsninger i VA-plan og notater til detaljeringsfasen. Løsningene er basert på føringer i Asker kommunes VA- og overvannsnorm.

Ny vannkum V5 søkes overtatt av kommunen og øvrig ledningsanlegg vil være privat. Krav til slokkevann på 20 l/s er dimensjonerende for feltet. Avstandskrav for slokkevann er løst med brannvannsuttak i foreslåtte kummer V2 og V5 i tillegg til eksisterende brannkum. Forsyningsledning legges som Ø 150 SJG fra ny kum V5 fram til fordelingskum V2.

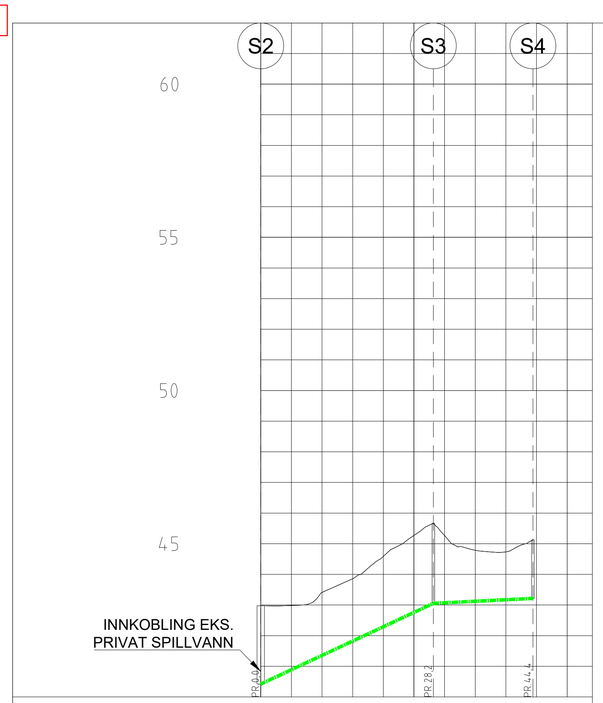
Spillvanns- og overvannsledninger legges med selvfall på minimum 10 promille og dimensjon Ø160 PVC.

Grunnen er antatt lite egnet for infiltrasjon med bakgrunn i NGUs løsmassekart. Overvann må derfor håndteres med en kombinasjon av LOD-tiltak og lukket fordrøyningsmagasin med regulert utløp til overvannsnett. Planlagt situasjon skal ikke forverre dagens, det søkes dermed om videreført vannmengde lik dagens avrenning på 13 l/s. Totalt nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet til 133,9 m^3 med bakgrunn i situasjonsplan mottatt 06.03.2023 og videreført vannmengde lik dagens situasjon. Endelig størrelse på LOD-tiltak og fordrøyningsmagasin detaljeres i detaljeringsfasen.

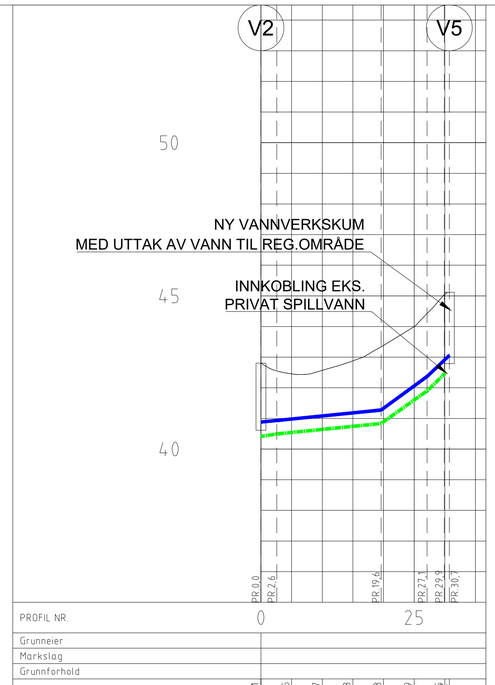
7 Vedlegg

- Vedlegg 1: H01 og H02: VA-plan&profil
- Vedlegg 2: Beregning av forbruks- og spillvannsmengder
- Vedlegg 3: H10 og H20: Prinsipp stake/spylekummer, grøftesnitt og vannkum.

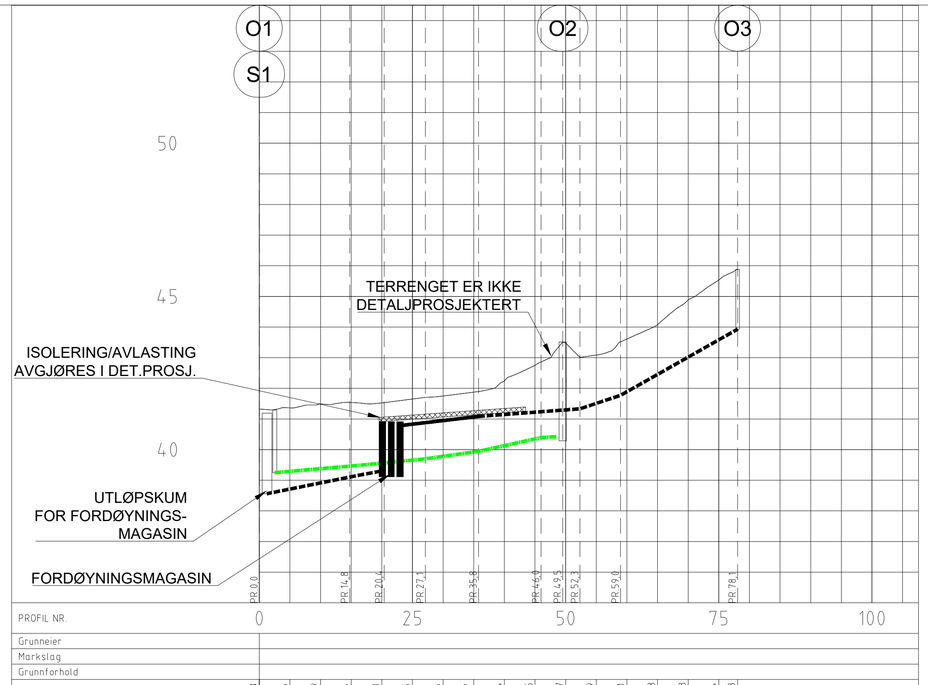
Vedlegg 1



PROFIL NR.			0			25			50
Grunneier									
Markslag									
Grunnforhold									
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		42,97	42,98	43,41	43,86	44,59	45,27	45,27	44,79	44,73	45,12
Hor.vinkelpunktavstand i m			28,2					16,3			
Spillvannsledning	Kumavstand i m		28,2					16,3			
	Fall i ‰		93,5					10,0			
	Kote innv. bunn	40,42					43,05				43,22
	Type og dim	110PVC SN8									



PROFIL NR.			0			25
Grunneier						
Markslag						
Grunnforhold						
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		42,81	42,45	42,57	42,88	43,38	43,99	45,95	45,92
Hor.vinkelpunktavstand i m			2,6	17,0			7,5	2,8	
Vannledning	Kumavstand i m		2,6	17,0			7,5	2,8	
	Fall i ‰		20,0	20,0			146,0	189,8	
	Kote utv. topp		40,88	40,93			41,27	42,37	42,90	43,06
	Type og dim		150SJK C40							
Spillvannsledning	Kumavstand i m		2,6	17,0			7,6	2,8	
	Fall i ‰		20,0	20,0			144,3	196,5	
	Kote innv. bunn	40,42	40,49			40,83	41,91	42,47	
	Type og dim	110PVC SN8							



PROFIL NR.			0				25				50				75				100
Grunneier																			
Markslag																			
Grunnforhold																			
TERRENG H./TOPP VEGDEKKE		41,33	41,36	41,49	41,54	41,53	41,65	41,75	41,87	42,24	42,75	43,47	43,09	43,61	44,08	44,88	45,54	45,88	
Hor.vinkelpunktavstand i m			14,8		5,6	6,7	8,7	10,2		3,5	2,8	6,6	19,1						
Spillvannsledning	Kumavstand i m		12,3		3,5	8,8	8,6	10,2		2,5									
	Fall i ‰		17,6		17,6	19,8	27,8	44,1		10,3									
	Kote innv. bunn	39,25		39,46	39,52	39,70	39,94	40,39		40,42									
	Type og dim	160PVC SN8																	
Overvannsledning	Kumavstand i m		18,3		-0,0	12,3	10,2	3,5	2,8	6,6	19,1								
	Fall i ‰		40,1	31,4	-6,7	23,5	15,0	15,4	15,0	66,5	112,9								
	Kote innv. bunn	38,56		39,19	39,29	40,80	41,08	41,24	41,29	41,33	41,77	43,93							
	Type og dim	160PVC SN8			160PVC SN8		250PVC SN8				160PVC SN8								

MERKNADER

1. Avsatt areal til nedgravd fordrøyningsmagasin. Se VA-, og overvannsnotat. Foreløpig beregnet volum = 87 m^3.
2. Område avsatt til åpen fordrøyning, ca. 10 m^3. Tilpasses terrengutforming.
3. Se overvannsnotat. Oppfylling av terreng for å hindre fremmedvann inn på planområdet.
4. Innkobling av eksisterende privat spillvann og påkobling til kommunal vannledning.

HENVISNINGER

Grøftesnitt: H10
Kumskisser: H20
Plan og profiltegninger: H01 og H02

TEGNFORKLARING SYMBOLER

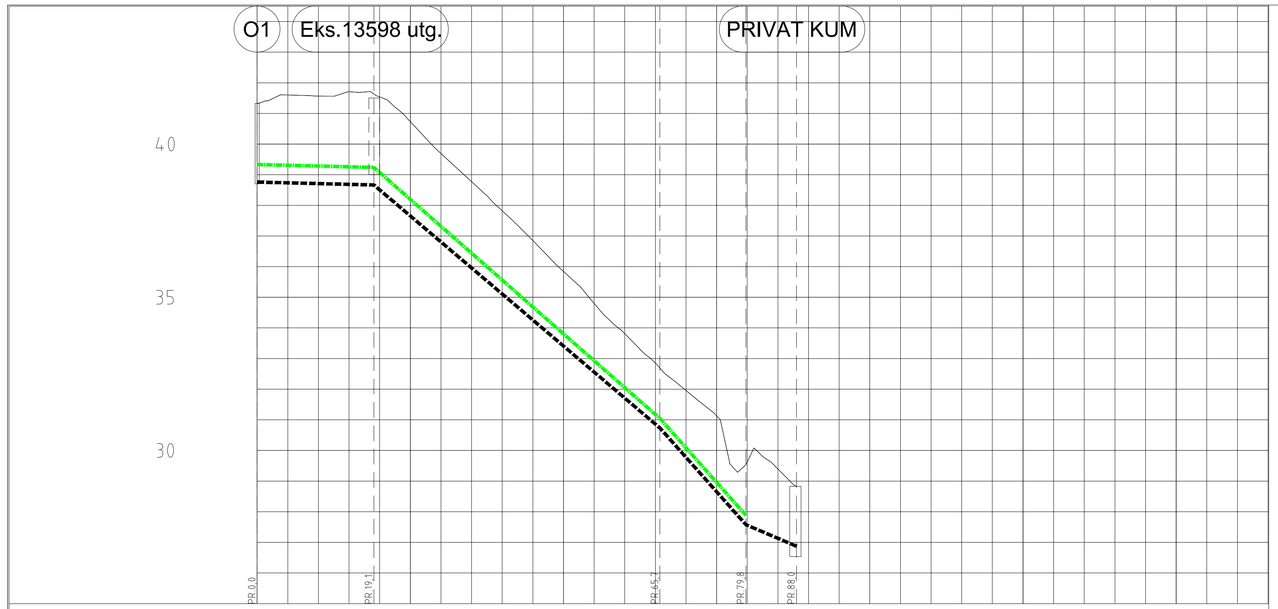
	Prosjektert	Eksisterende
Kum	●	○
Sandfang gate/grøft	⊞ ⊕	
Fallretning selvfallsledning	→	
Avsatt areal til fordrøyning	▨	
Ledning utgår el. fjernes	x x x x x x x x	
Spillvann		
Vannledning		
Overvann		
Brannvannsdekning (R=50m)	◌	
Eiendomsgrense		

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Godkjent	Dato
01	Justeringer ifm. endret antall og plassering hus	NOSITH	NOJOLN	NOSITH	13.03.2023
00	Reguleringsplantegning	NOJOLN	NOWITT	NOSITH	11.02.2022

Oppdragsgiver Torstadåsen utvikling AS	**Prosjekteier** Vegard Svendsby
Prosjektnavn Torstadåsen 58	**Målestokk** LP:1:500 PL:1:400
REGULERINGSPLAN VA OG OVERVANNSPLAN Plan- og profil del 1	**Arkformat** A1
	Koordinatsystem UTM32
	Prosjektnr 10228009
SWECO	**Prosjektleder** NOSITH
	Tegningsstatus REGULERING

Fagdisiplin	Tegningsnummer	Status	Rev
W	H01	A	01

P:\32267\10228009_TORSTADÅSEN_58_-_VA-_OG_OVERVANNSPLAN\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\02 PRESENTASJONSMODELLER
tirsdag 14. mars 2023


O1
Eks.13598 utg.
PRIVAT KUM
40
35
30
PR.0.0
PR.19.1
PR.65.7
PR.79.8
PR.88.0
0
25
50
75
100
125
150

| PROFIL NR. | | 0 | | |

Vedlegg 2

VANNFORBRUK OG SPILLVANNSMENGDER REV-01

KUNDE/PROSJEKT	PROSJEKTLEDER	DATO	REVIDERT
Torstadåsen Utvikling AS Torstadåsen 58- VA- og overvannsplan	NOSITH	14.01.2022	13.03.2023
PROSJEKTNUMMER	**REVIDERT AV**	**REVIDERT AV**	**KONTROLLERT AV**
10228009	NOSITH	NOSITH	NOJOLN

Formler:

$$Q_{vann} = \frac{q_{middel} * pe * K_d * K_t}{24 * 60 * 60} \quad [l/s]$$

$$Q_{spillvann} = Q_{vann} * I \quad [l/s]$$

Nye rekkehus: 20 stk, antatt 2,5 pe per bolig = 47,5 pe.

Eksisterende boliger tilkoblet samme spillvannsnett:

8 oppstrøms og 3 nedstrøms, antatt 3 pe per bolig = 33 pe.

Parametere:

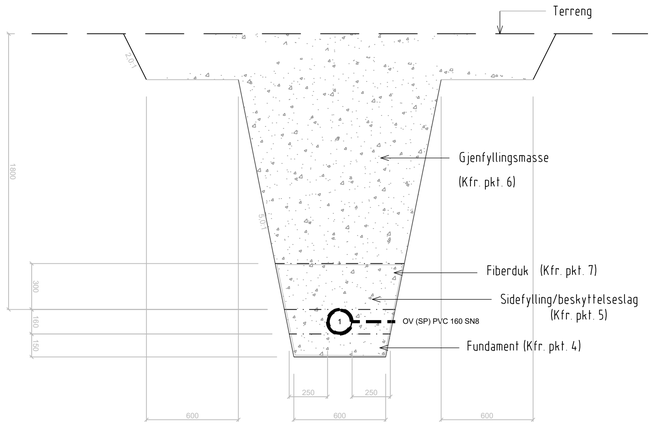
q_{middel}	200	l/pe*d
K_d	2	-
K_t	4	-
pe nye rekkehus	47,5	Pe
pe eksist. boliger	33	pe
I	10	%

Resultater:

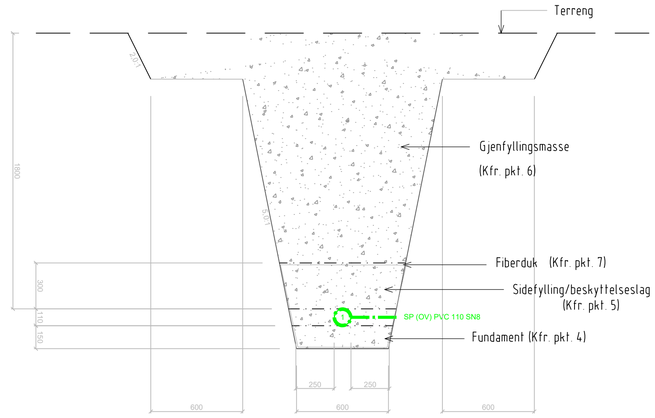
Q_{vann}	0,88	l/s
$Q_{spillvann}$	0,97	l/s
$Q_{spillvann\ totalt}$	1,64	l/s

Vedlegg 3

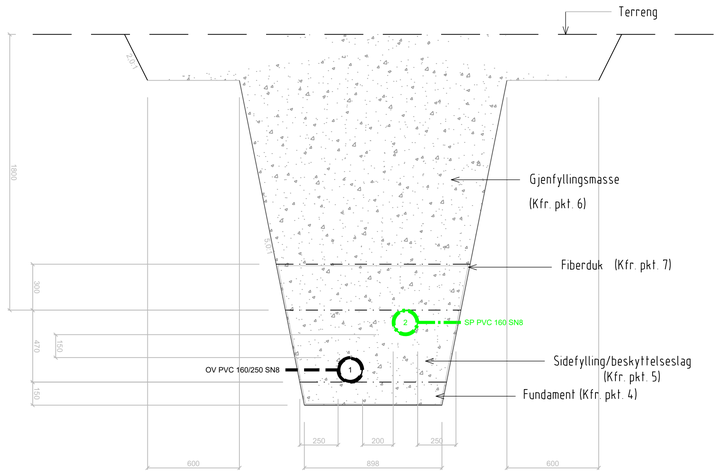
NORMALGRØFTESNITT: 1



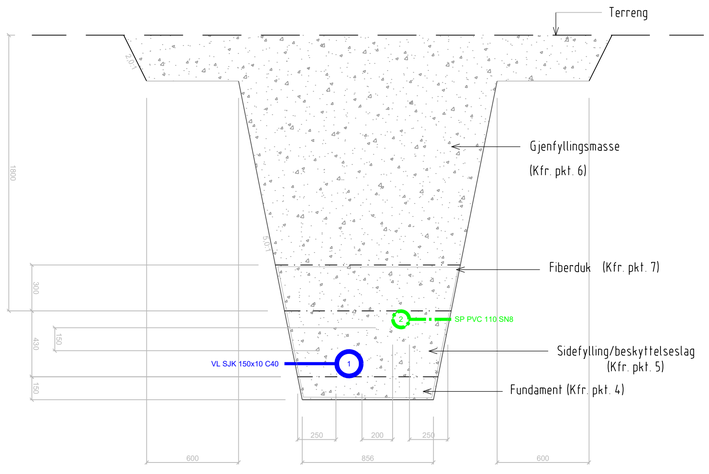
NORMALGRØFTESNITT: 2



NORMALGRØFTESNITT: 3



NORMALGRØFTESNITT: 4



HOVEDPUNKTER	ANMERKNING
1. Generelt	Profilet gjelder for grøft med vann-, spillvann- og overvannsledninger < 700 mm.
2. Avstand rør-kum	Mot kummer må grøfteprofilet utvides ved at overvann- og avløps-ledningene avvinkles innenfor maksimaltall angitt i beskrivelsen. Minste avstand mellom rør og betongkum er 50mm.
3. Avstand kryssende rør	Minste avstand mellom hovedledninger ved kryssing er 100 mm.

4. Fundament

LEDNINGSTYPE	RØRTYPE	MASSE	FRAKSJON	MERKNAD
Vannledning	Duktile rør	Pukk	4 - 16	*
Vann, spillvann og overvanns-ledning	Plastrør	Pukk	4 - 16	Alle trykklasser
	Betongrør	Pukk	4 - 16	
	Betongrør >400 mm	Pukk	4 - 16	

NOMINELL RØRDIAMETER	FUNDAMENTTYKKELSE V/ NORMALE GRUNNFORHOLD	FUNDAMENTTYKKELSE V/ HARDE GRUNNF., EKS. BERG/BETONG
DN < 400		200
400 <_DN < 700		300

5. Sidefylling / beskyttelseslag

LEDNINGSTYPE	RØRTYPE	MASSE	FRAKSJON	MERKNAD
Vannledning	Duktile rør	Pukk	4 - 16	X
	Plastrør	Pukk	4 - 16	Alle trykklasser
Spill- og overvannsledn.	Betongrør	Pukk	4 - 63	X
	Plastrør	Pukk	4 - 16	Alle trykklasser

* Fraksjoner kan velges innenfor oppgitt område.

6. Gjenfyllingsmasse/ komprimering

I ny veg
- massen lagret etter utgraving, komprimeringsgrad: lett komprimering.

I eks. veg
- massen lagret etter utgraving, komprimeringsgrad: normal komprimering.
- ved krav til komprimering skal største tverrmål for steinen ikke overstige 2/3 av lagtykkelsen
- uten krav til komprimering skal største tverrmål være 500 mm.

Utenfor veg
- massen lagret etter utgraving, ingen krav til komprimering.

Krav til komprimering er aktuelt der setninger ikke aksepteres.

7. Fiberduk

Bruk av fiberduk avgjøres av stedlige forhold. Benyttes kun ved fare for migrering av løsmasser. Ved bruk av fiberduk som filter, skal denne legges av brukskasse III. Fiberduken skal i så fall følge omkretsen til sidefylling/beskyttelseslag. mot grøftesidene, med min. 0,5 m overlapping i senter grøft.

8. Minste avstand

RØRDIAMETER	MINSTE HORISONTALE AVSTAND	
	TIL GRØFTESIDE	MELLOM RØR
DN <_225	200	150
225 < DN < 350	250	200
350 < DN < 700	350	250

00	Reguleringsplantegning	NOJOLN	NOWITT	NOSITH	14.01.2022
Rev	**Endring**	**Utført**	**Kontr.**	**Godkjent**	**Dato**

Oppdragsgiver
Torstadåsen utvikling AS

Prosjektnavn
Torstadåsen 58

REGULERINGSPLAN

VA OG OVERVANNSPLAN

Grøftesnitt overordnet prinsipp

SWECO

Prosjekteier
Vegard Svendsby

Målestokk
1:20

Arkformat
A1

Koordinatsystem
E89/S32, NN2000

Prosjektnr
10228009

Prosjektleder
NOSITH

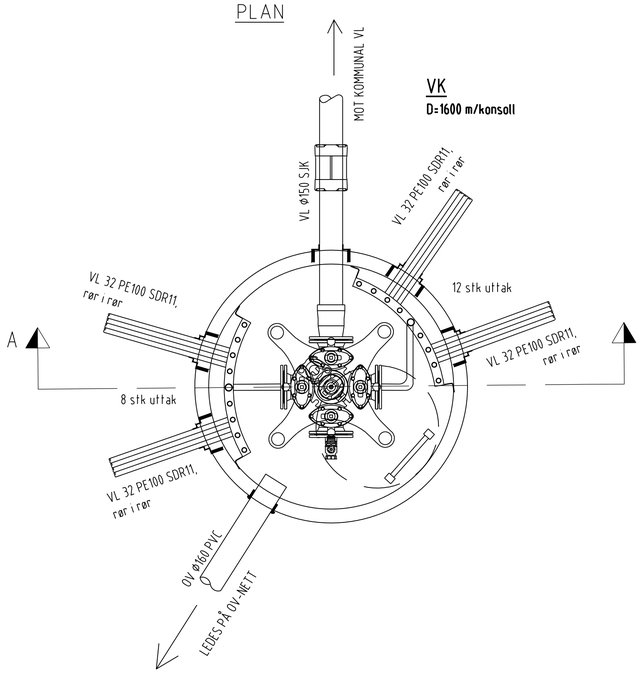
Tegningsstatus
REGULERING

Fagdisiplin	**Tegningsnummer**	**Status**	**Rev**
W	H10	A	00

P:\32267\10228009_TORSTADÅSEN_58_-_VA-_OG_OVERVANNSPLAN\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\00 GJELDENDE TEGNINGER OG MODELLER

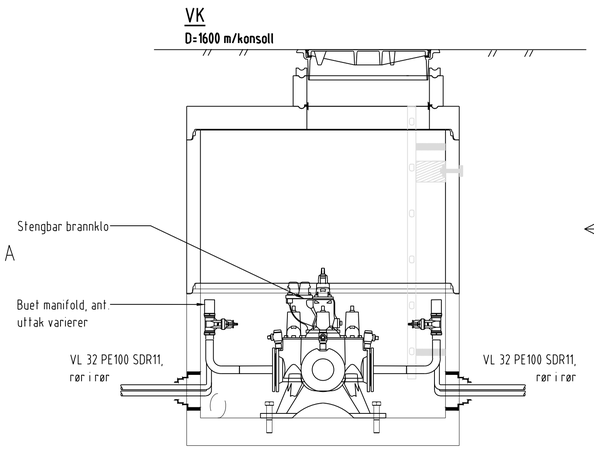
BUNNSEKSJON AV MANIFOLDKUM V2

PLAN



BUNNSEKSJON AV MANIFOLDKUM V2

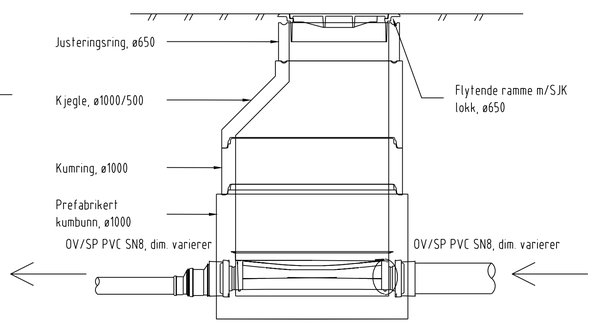
SNITT



Snitt A-A

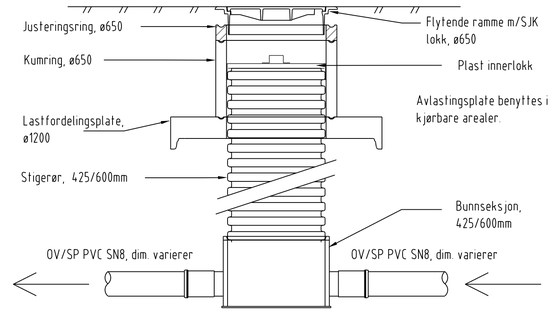
Nedstigningskum hovednett, overvann og spillvann

SNITT



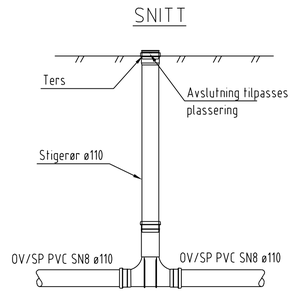
Stake-/Spylekum hovednett SP/OV

SNITT



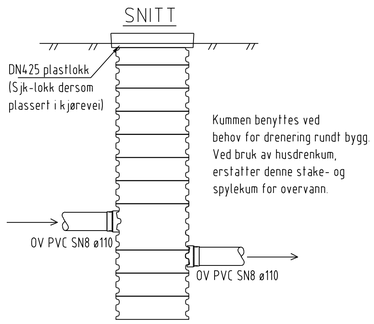
Stake-/spylekum private stikkledninger

SNITT



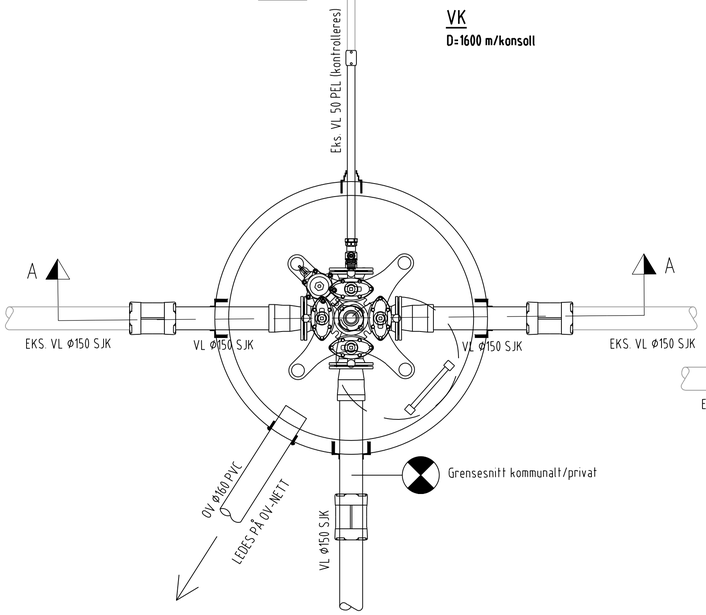
Husdrenskum DN425

SNITT



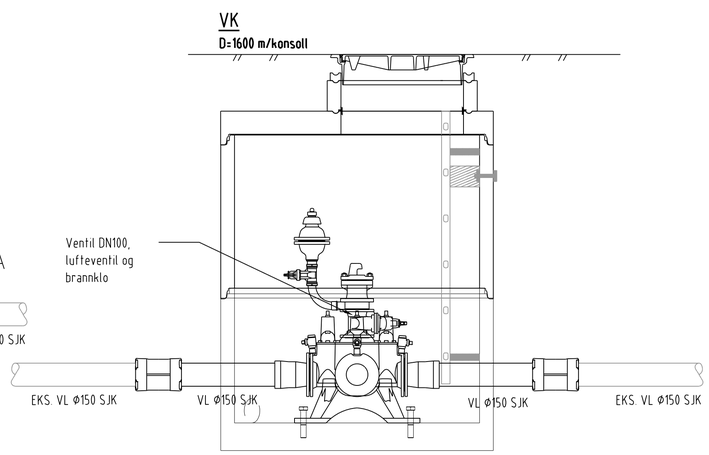
BUNNSEKSJON AV VANNVERKSKUM V1

PLAN



BUNNSEKSJON AV VANNVERKSKUM V1

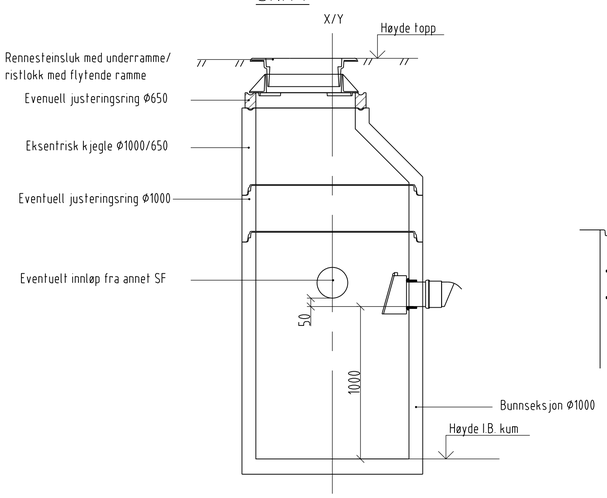
SNITT



Snitt A-A

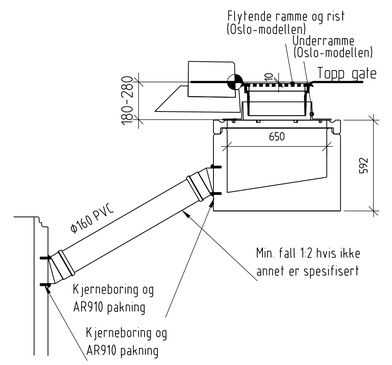
TYPISK SANDFANG MED RENNESTEINSLUK/RISTLOKK/TETT LOKK

SNITT



HJELPESLUK

PREFABRIKERT



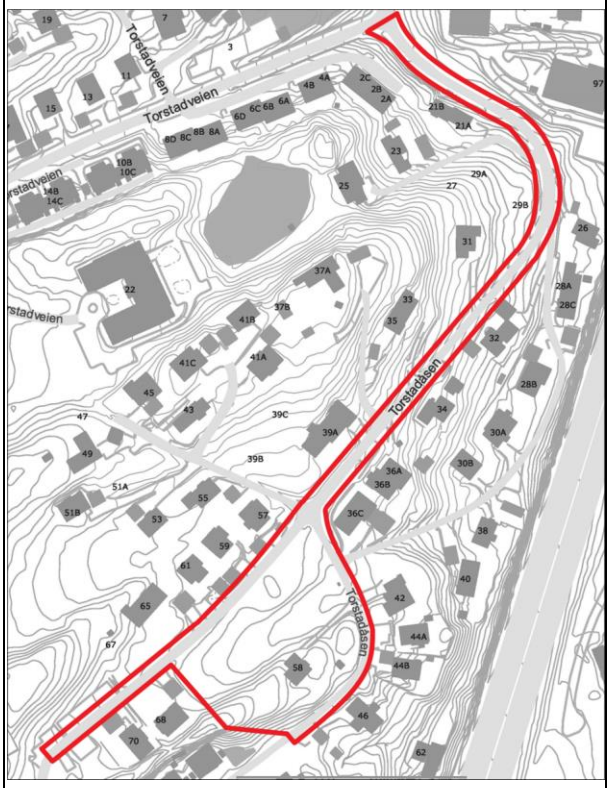
00	Reguleringsplantegning	NOJOLN	NOWITT	NOSITH	14.01.2022
Rev	**Endring**	**Utført**	**Kontr.**	**Godkjent**	**Dato**

Oppdragsgiver Torstadåsen utvikling AS	**Prosjekteier** Vegard Svendsby
Prosjektnavn Torstadåsen 58	**Målestokk** 1:20
REGULERINGSPLAN	**Arkformat** A1
VA OG OVERVANNSPLAN	**Koordinatsystem** E89/S32, NN2000
Kumskisser overordnet prinsipp	**Prosjektnr** 10228009
SWECO	**Prosjektleder** NOSITH
	Tegningsstatus REGULERING

Fagdisiplin	**Tegningsnummer**	**Status**	**Rev**
W	H20	A	00

P:\32267\10228009_TORSTADÅSEN_58_-_VA-_OG_OVERVANNSPLAN\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\00 GJELDENDE TEGNINGER OG MODELLER

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR TORSTADÅSEN 58, ASKER



I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for Torstadåsen 58 i Asker kommune, gnr/bnr 31/47, 132, 133 m.fl.

Forslagsstiller er Torstadåsen Utvikling AS.
Planfaglig konsulent er Hille Melbye Arkitekter AS.

Torstadåsen 58 foreslås regulert for å tilrettelegge for rekkehus og uteoppholdsarealer. I henhold til Asker kommune ønskes det samtidig å tilrettelegge for et ensidig fortau langs Torstadåsen, fra Holmen barnehage i nordøst til Torstad skole i vest.

Planområdet er foreløpig avgrenset som vist med rød linje på kartet. Endelig avgrensning vil bli avklart som del av planarbeidet.

Torstadåsen 58 er i dag hovedsakelig uregulert, men omfattes av kommuneplan for Asker kommune 2018-30, der formålet er nåværende boligbebyggelse. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunes hjemmeside https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/
Saksnr: S21/2469

Spørsmål og innspill sendes Hille Melbye Arkitekter v/Kristin Sande innen 20. november.

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
kristin.sande@hmark.no

Til berørte grunneiere, rettighetshavere,
myndigheter m.fl.

20.10.2021

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - DETALJREGULERING FOR TORSTADÅSEN 58, ASKER

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for Torstadåsen 58 i Asker kommune, gnr/bnr 31/47, 132, 133 m.fl. Forslagsstiller er Torstadåsen Utvikling AS, og planfaglig konsulent er Hille Melbye Arkitekter AS.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for rekkehus og uteoppholdsarealer.
I henhold til Asker kommune ønskes det samtidig å tilrettelegge for et ensidig fortau langs Torstadåsen, fra Holmen barnehage i nordøst til Torstad skole i vest. Planområdet er foreløpig avgrenset som vist med rød linje på kartet på neste side. Endelig avgrensning vil bli avklart som del av planarbeidet.

Torstadåsen 58 er i dag hovedsakelig uregulert, men omfattes av kommuneplan for Asker kommune 2018-30, der formålet er nåværende boligbebyggelse. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

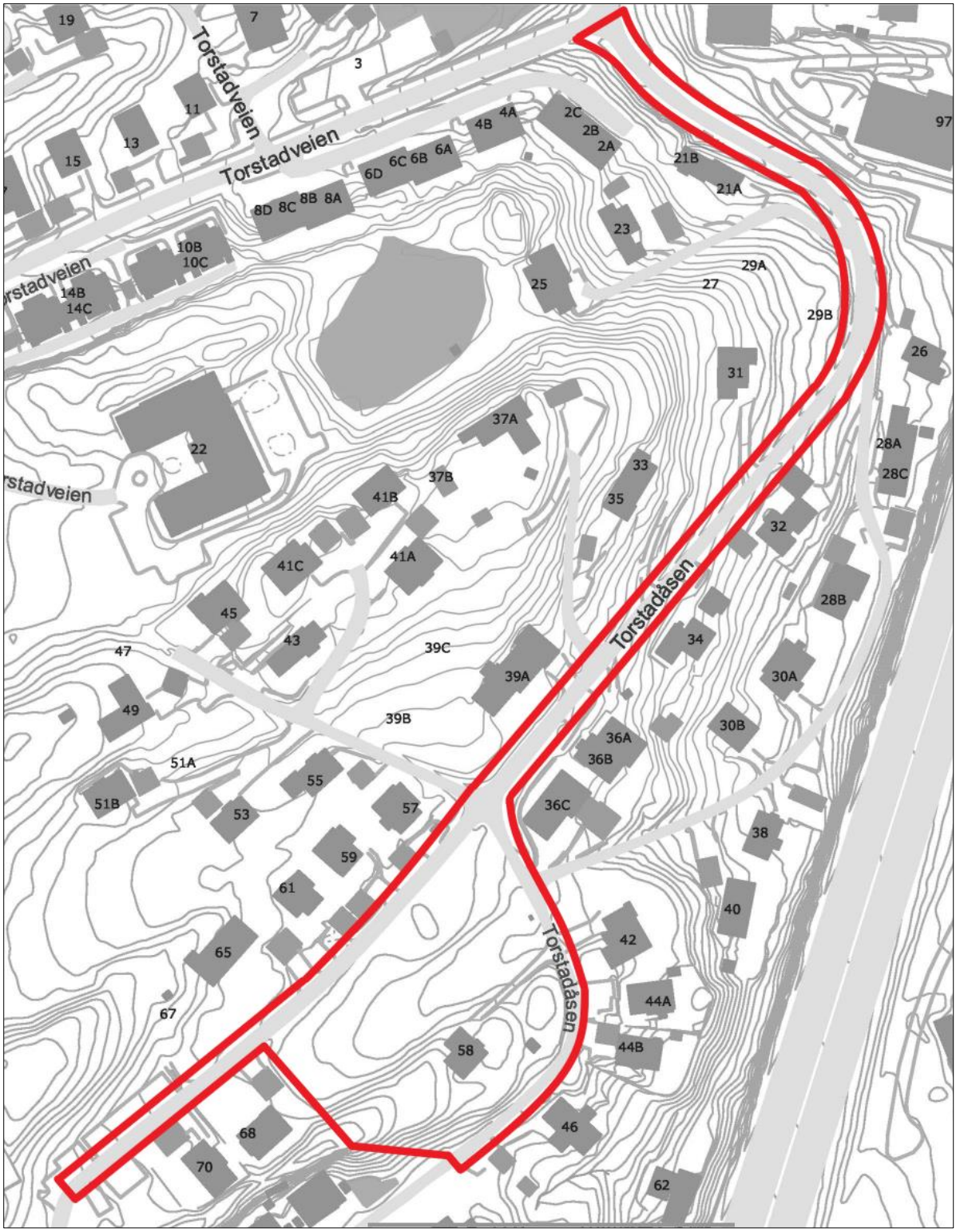
Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunes hjemmeside
https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/
Saksnr: S21/2469

Kommentarer og innspill sendes innen 20. november 2021 til:
Hille Melbye Arkitekter AS v/Kristin Sande
Post: Hausmannsgate 16, 0182 Oslo / E-post: kristin.sande@hmark.no
Kopi av innspill sendes Asker kommune:
Postmottak.asker.kommune@asker.kommune.no

Vennlig hilsen

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
v/ Kristin Sande
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Varslingsliste


Torstadveien
Torstadveien
Torstadveien
Torstadåsen
Torstadåsen
19
7
3
11
13
15
4B
4A
2C
2B
2A
6D
6C
6B
6A
8D
8C
8B
8A
21B
21A
97
23
10B
10C
14B
14C
25
27
29A
29B
26
31
22
37A
37B
41B
33
35
28A
28C
32
41C
41A
45
43
39C
39A
34
28B
30A
47
49
39B
30B
36A
36B
51A
51B
55
53
57
36C
38
59
61
40
65
42
67
44A
58
44B
68
46
70
62

Beregnet til
Torstadåsen Utvikling AS v/Kristin Sande og Andreas Storstrøm

Dokument type
Innspill til planforslag fra Veg

Dato
November 2022

VEGSYSTEM OVERORDNET BESKRIVELSE

RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

VEGSYSTEM
OVERORDNET BESKRIVELSE

Oppdragsnavn	**Torstadåsen Utvikling AS, c/o Profier AS**
Prosjekt nr.	**1350048019**
Mottaker	**Torstadåsen Utvikling AS, c/o Profier AS**
Dokument type	**Vegsystem, overordnet beskrivelse og innspill planforslag**
Versjon	**002**
Dato	**14.11.2022**
Utført av	**Ivar Egset**
Kontrollert av	**Karine Johannessen / Robin Åkebrand**
Godkjent av	**Ivar Egset**

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
https://no.ramboll.com

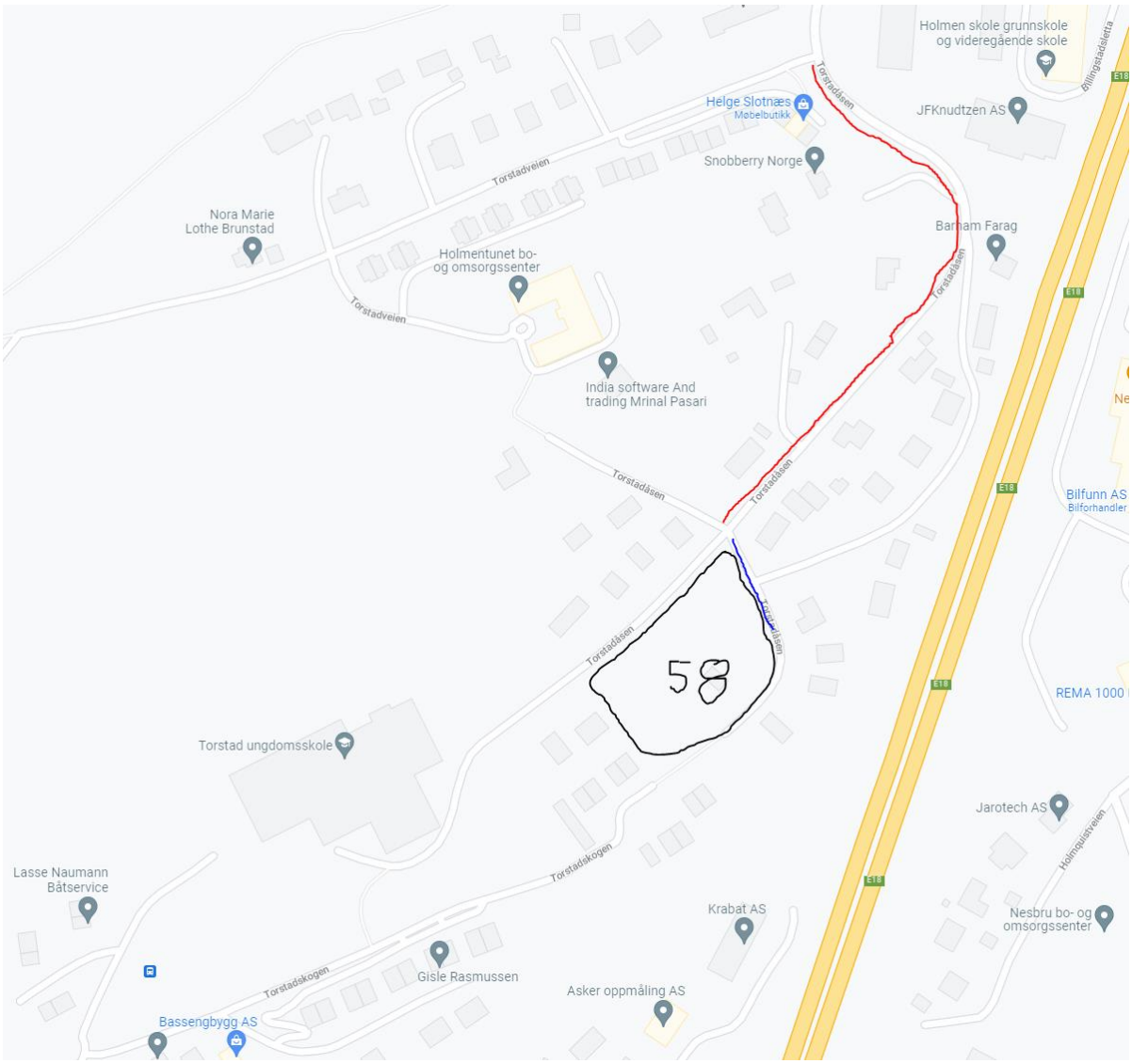
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

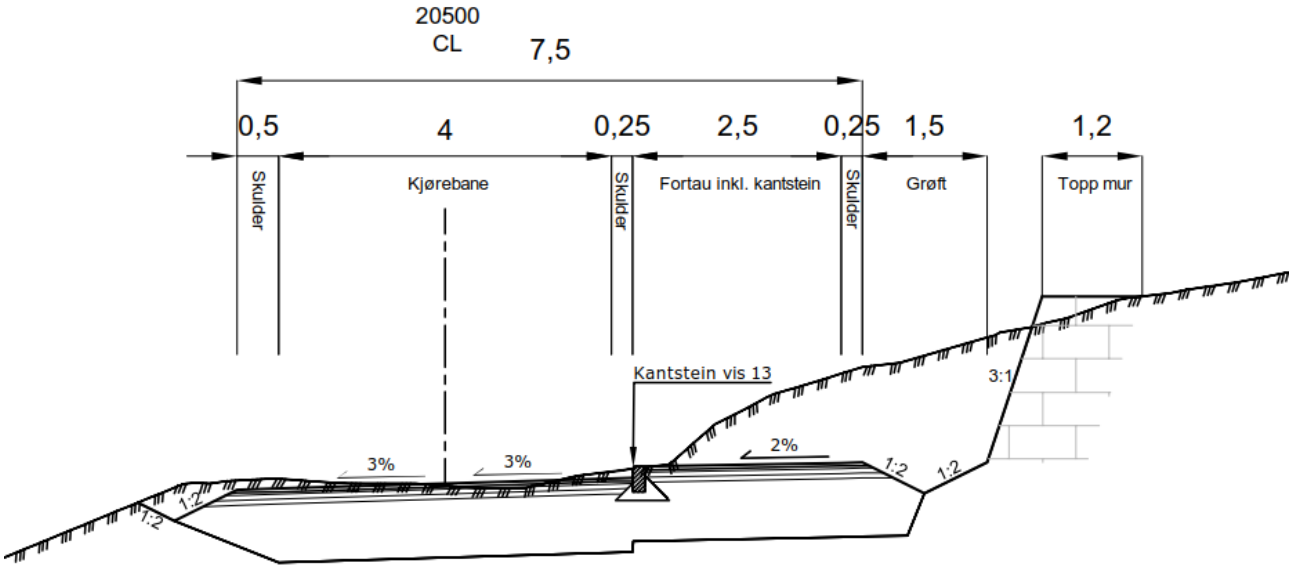
1.	**Vegsystem**	**2**
1.1	Parkering langs Torstadåsen	4
2.	**Kommunalt erverv/eierskap**	**5**
3.	**Anleggsgjennomføring**	**7**

1. VEGSYSTEM

Utgangspunktet er Asker kommunes krav om opparbeidelse av fortau langs Torstadåsen fra krysset med Torstadveien og frem til tomten som nå utvikles (Torstadåsen 58). Kommunen har også stilt som krav at en liten del av Torstadåsen langs utviklingstomten skal opparbeides til veiklasse B2 frem til ny avkjørsel til utviklingstomten.



Utsnittet viser skissemessig utviklingstomten Torstadåsen 58, oppgradering til B2 vei (blått) og opparbeiding av fortau (rødt).
Utfordringene langs den delen av Torstadåsen der fortau ønskes opparbeidet er spesielle da eksisterende vei er smal og terrenget sidebratt. Terrenget stiger mot nord og vest, dagens vei ligger i halvskjæring og terrenget synker mot sør og øst.

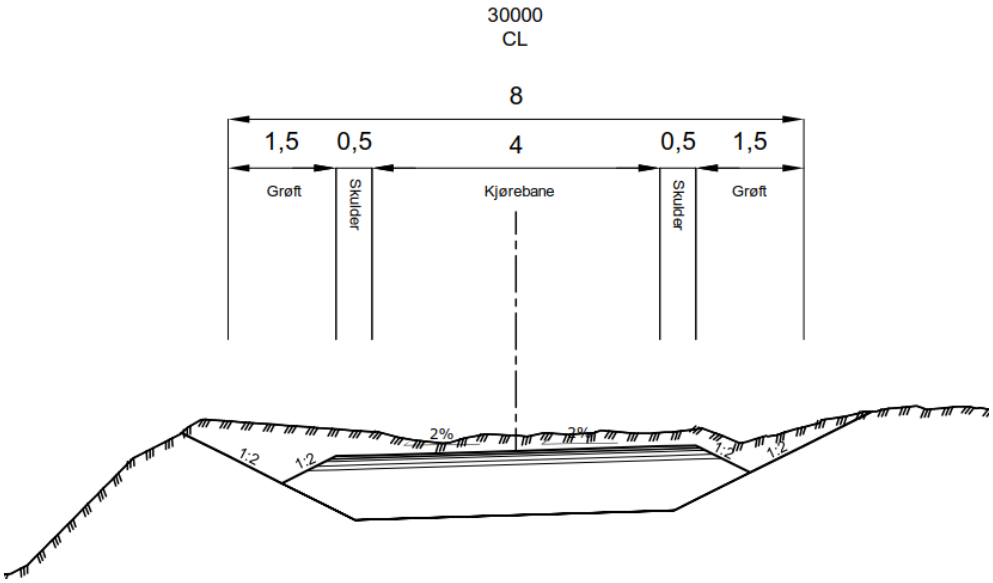


Figuren over representerer et typisk snitt som foreslått for Torstadåsen med nytt fortau. Smal eksisterende vei (ca. 4 - 4,5m bred) og bratt fallende terreng VS, bratt stigende terreng HS.

Det planlegges å anlegge fortau i Torstadåsen mellom kryss med Torstadveien og kryss med veien som fører til atkomsten til planområdet. Det planlegges også tre møtelommer på strekningen som skal utbedres. På strekningen skal veien i hovedsak opparbeides iht. veiklasse B2 der man kobler på et fortau. Eneste forskjellen til B2 er at det legges opp til skulderbredde 0,25 m mot kantsteinen ved fortauet i stedet for 0,5 m skulderbredde som er standard på B2 skuldre (B2 uten fortau). 0,25 m skulderbredde mot kantstein er i tråd med veiklasse A. Det er da 4,75 m kjøreareal mellom kantstein og ytre skulder på motsatt side.

Det har vært flere arbeidsmøter med kommunens planavdeling underveis og foreslått normalprofil er et resultat av de store utfordringene som finnes i sidebratt terreng med bratte eksisterende avkjørsler på begge sider av eksisterende veg. Tre møtelommer er tatt med som sammen med avkjørselspunkter gir møtepunkter når personbil møter større kjøretøy.

Eksisterende vei har i dag ikke et overvannsanlegg og utvidelsen med nytt fortau foreslås også uten nytt overvannsanlegg (sandfang og slukrister inntil kantstein og overvannsledning). Se kap. Anleggsgjennomføring for nærmere begrunnelse.



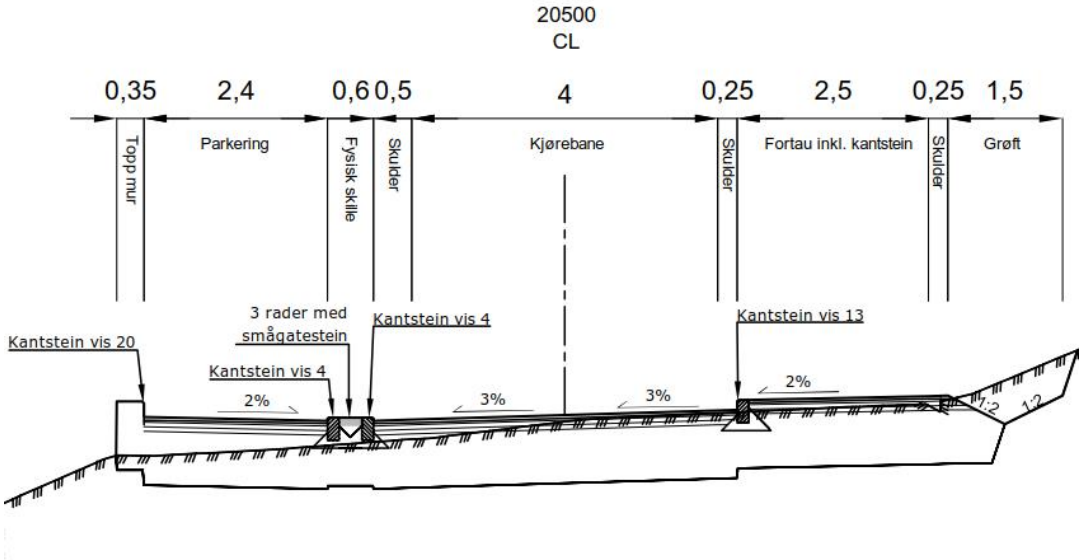
Normalprofil for oppgradering fra kryss med Torstadåsen og frem til ny avkjøring Torstadåsen 58 er vist i figuren over (standard B2 profil).

1.1 Parkering langs Torstadåsen

I dag har Torstadåsen 36A og 36B en parkeringsplass inntil eksisterende veikant. Med ny veigeometri vil veikanten flyttes ut til eiendomsgrensen, som er ca. 2,4m mot eiendommene 36A og 36B. Det vil likevel være mulig å anlegge langsgående parkeringsplasser på eiendommene, mot at det settes opp en plasstøpt mur for å ta opp høydeforskjellene mot bygningene.

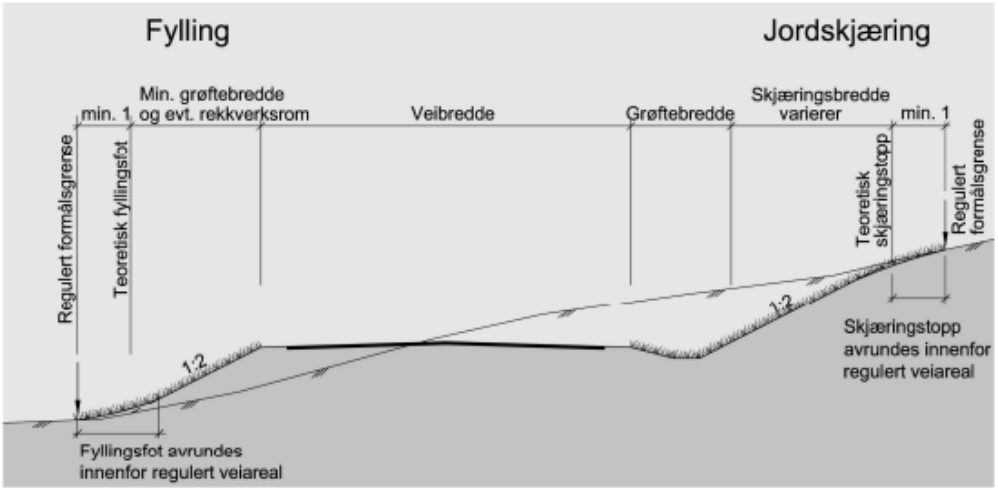
Asker kommune ønsker å skilte med parkering forbudt langs Torstadåsen. Dermed kan ikke Torstadåsen 36A og 36B anlegge parkeringsplass inntil ny veikant. Asker kommune har derfor stilt krav om en fysisk rabatt mellom kjørebane og langsgående parkering, for å unngå at skilting gjelder for eiendommene 36A og 36B. Det innebærer en kantstein med vis 4 cm opp + 3 rader smågatestein + en kantstein med vis 4 cm ned, altså en 60 cm overkjørbar rabatt. En slik rabatt vil separere langsgående parkering med kjørebanen. Dette er vist på figuren under.

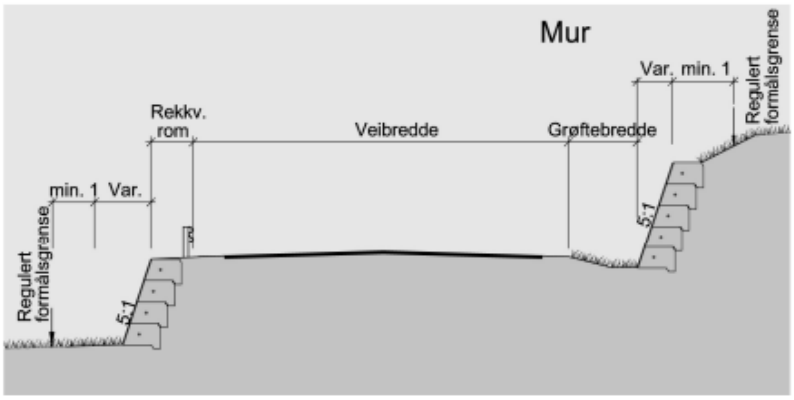
Normalprofil ved parkeringsplass

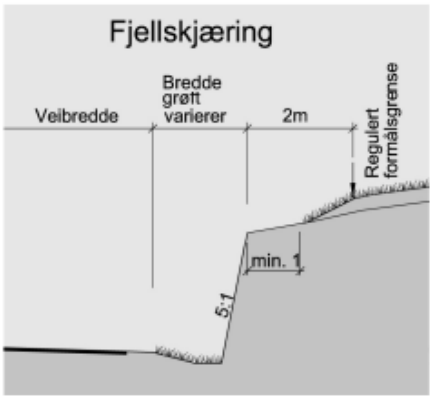


2. KOMMUNALT ERVERV/EIERSKAP

Asker kommune har i utgangspunktet føringer for permanent erverv i bratt terreng som vist i figuren under.







Ved høye fjellskjæringer kan fanggrøfter komme i tillegg. Vi har i utgangspunktet ikke så høye fjellskjæringer i dette prosjektet at fanggrøfter er aktuelt.

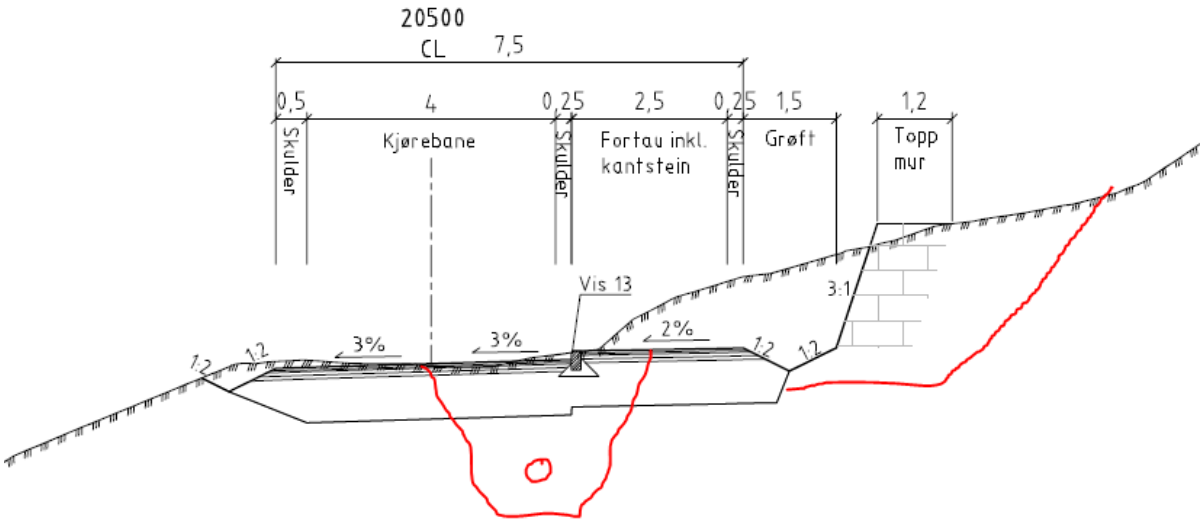
Dersom kjøresterkt rekkverk ved fyllinger er aktuelt skal det legges til 0,7m rekkverksrom. Vi har så langt ikke lagt inn rekkverksrom da behovet for rekkverk er begrenset og består av så korte strekk at det kan virke unaturlig å anlegge korte strekninger med rekkverk i en boliggate med lav hastighet (30 km/t).

Erverv av grunn litt utenfor topp/bunn av skjæringer/fyllinger/mur har normalt sammenheng med muligheter til noe vedlikehold på egen (eiet) grunn. Avvik fra kommunens generelle føringer bør omforenes med kommunen og grunneiere.

Midlertidig erverv som anleggsbelte bør vurderes spesielt. Generelt er det lagt opp til en god del tørrmurer i prosjektet både i skjæringer og i fyllinger. I byggetilstand krever dette arbeidsrom

(midlertidig anleggsbelte) som er utfordrende å fastsette også på grunn av usikkerhet om rådende grunnforhold (fordeling gravbare masser og berg). Det er ikke mistanke om spesielt dårlige grunnforhold i prosjektet, men fordeling mellom gravbare masser og berg er en usikkerhet. Generelt vil man fra byggherrens ståsted ønske romslige midlertidige anleggsbelter, mens grunneier gjerne vil ha dette innskrenket mest mulig. I byggetilstand bidrar også midlertidige anleggsbelter til økte passeringsmuligheter og smidighet under gjennomføring. Man har også et juridisk problem dersom man setter midlertidig anleggsbelte for smalt og det viser seg i praksis at man må inn på nabo eiendommen for gjennomføring og mangler hjemmel til dette.

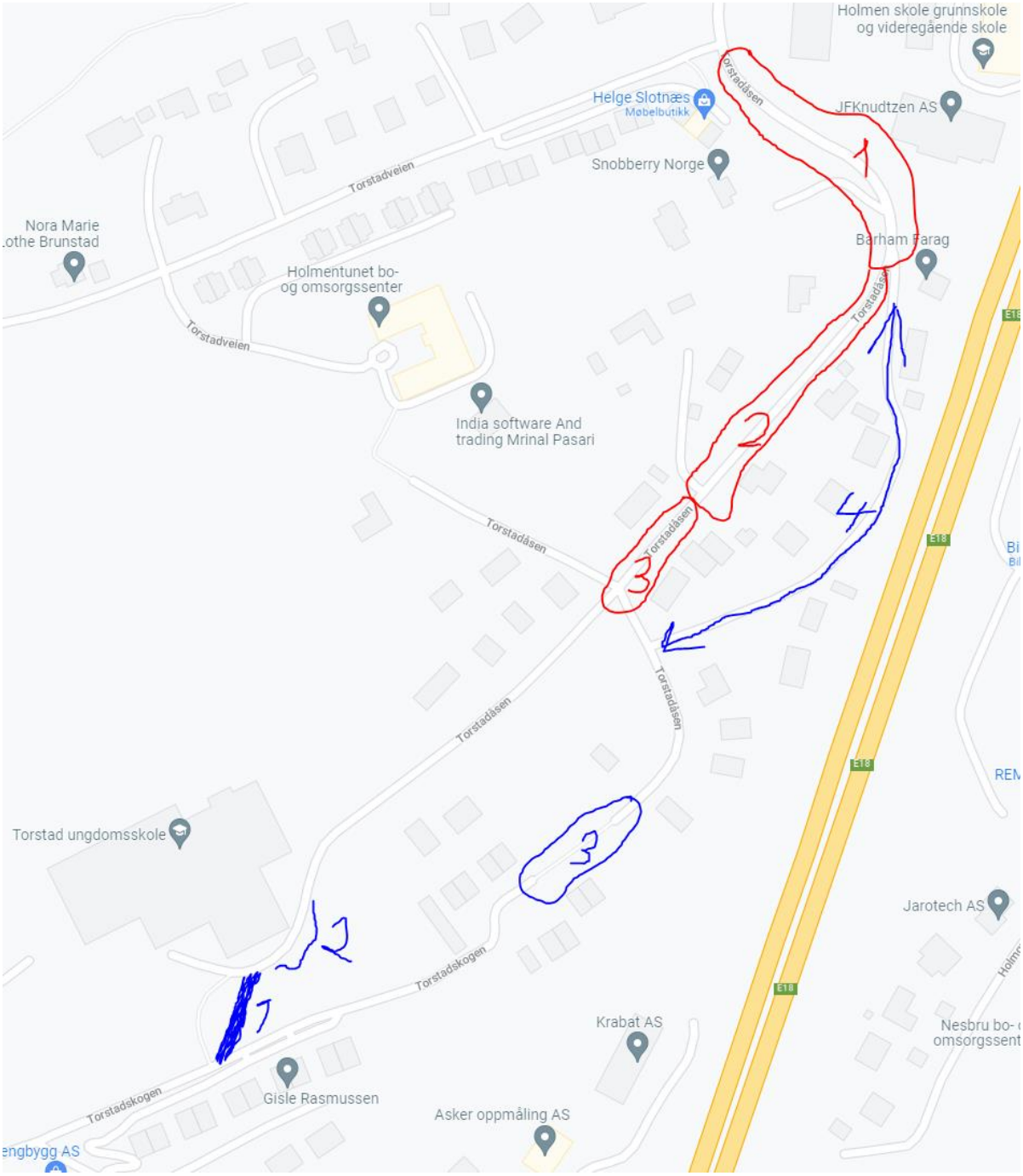
3. ANLEGGSGJENNOMFØRING



I figuren over er det skissemessig antydet hvilket inngrep et overvannsanlegg ville innebære. Det er også antydet en graveskråning i byggetilstand for å etablere tørrmur i skjæringer.

Eksisterende vei har i dag ikke et overvannsanlegg og utvidelsen med nytt fortau foreslås også uten nytt overvannsanlegg (sandfang og slukrister inntil kantstein og overvannsledning). Dette begrunnes med at anleggsgjennomføringen ville blitt tilnærmet umulig ved etablering av nytt overvannsanlegg. Plassbehovet til anleggsmaskiner og tilrettelegging for passeringsmuligheter ville økt betraktelig og det ville medført uforholdsmessig store arealinngrep i anleggsfasen dersom man skulle anlagt langsgående grøft for overvannsledning i frostfri dybde. Dessuten er terrenget slik at man kan forvente at eksisterende vei delvis ligger på berg slik at store deler av eventuell dyp grøft går i berg og ville medført sprengningsarbeid og eller pigging i berg.

Innspill til anleggsgjennomføring (skissemessig).



Mulige kjørbare veier for personbiler (til/fra eks. eiendommer i området)

- Blå nr. 1 – mulig midlertidig veiforbindelse kombinert med midl. Møtelomme (blå nr. 2)
- Blå nr. 3 – mulig midlertidig veiforbindelse
- Blå nr. 4 – mulig veiforbindelse (ev. enveiskjørt i en retning i kombinasjon med blå nr. 1 / 2 eller blå nr. 3) og rød nr. 1
- Ev. midlertidig kobling mellom del av Torstadåsen og Torstadveien via området ved Holmentunet bo- og omsorgssenter (ikke vist på figuren over, vist på neste figur)

Massetransport ut/inn og arbeidsområder

- Rød nr. 1 – her må det antagelig arbeides seksjonsvis slik at trafikk kan passere under anlegget.
- Rød nr. 2 – Dersom rød nr. 1 er farbar og dette kombineres med varianter av blå nr. 1/2/3/4 kan man arbeide litt mer uforstyrret på rød nr. 2 med unntak av at tre eiendommer har sin adkomst via strekningen.
- Rød nr. 3 – Dersom rød nr. 1 og 2 er farbar og dette kombineres med varianter av blå nr. 1/2/3/4 kan man arbeide litt mer uforstyrret på rød nr. 3 med unntak av to eiendommer som har sin adkomst via strekningen.

Dersom midlertidige løsninger i anleggsperioden (blå nr. 1 / 2 / 3 /4) ikke aksepteres av kommunen sitter man igjen med stor grad av seksjonsvise arbeider i rød nr. 1 / 2 / 3 i kombinasjon med eks. vei blå nr. 4. Dersom alle røde strekninger (nr. 1 / 2 / 3) må gjennomføres seksjonsvis med krav om passeringsmuligheter ut over korte stopp vil dette slå ut i form av økte kostnader og tidsforbruk til anleggsgjennomføring.

Torstadåsen er i dag fra innkjøringspunktet i krysset med Torstadveien en blindvei der et antall boliger har Torstadåsen som eneste kjørbare vei inn og ut fra området. Ved å midlertidig åpne for inn-/utkjøring (personbil, søppelbil, utrykning) andre steder (blå nr. 1 / 2 / 3) i deler av anleggsperioden vil anleggsgjennomføringen lettes og tidsbruken kunne reduseres betraktelig.

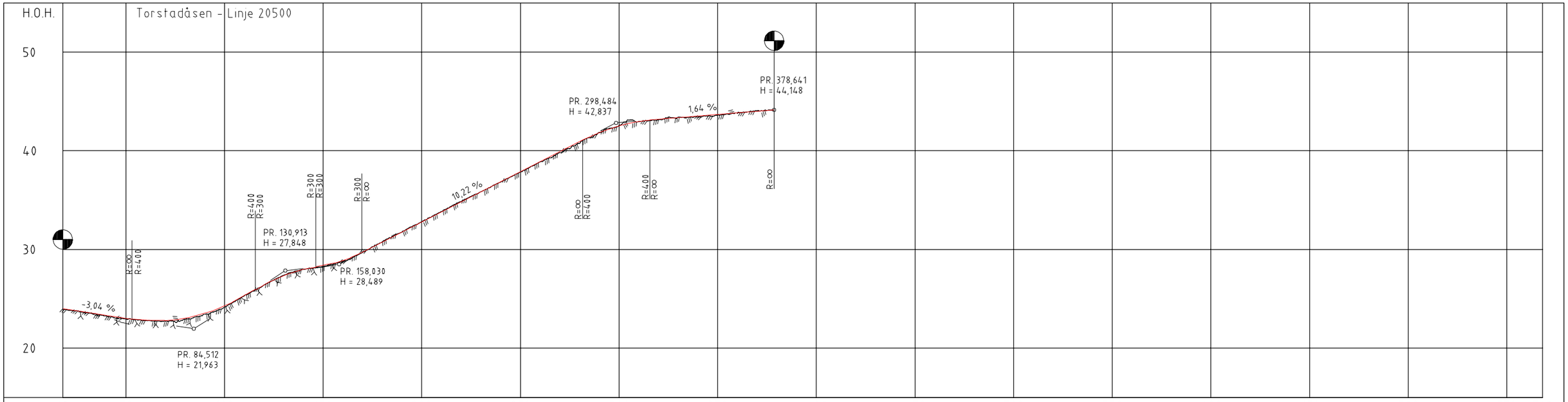
Det bør også vurderes om det er mulig å midlertidig lage en veikobling fra nord vestre arm Torstadåsen til Torstadveien via området ved Holmentunet bo- og omsorgsenter. Dersom dette er tenkbart vil det kunne erstatte behovet for andre midlertidige koblinger (som blå nr. 1 / 2 /3).

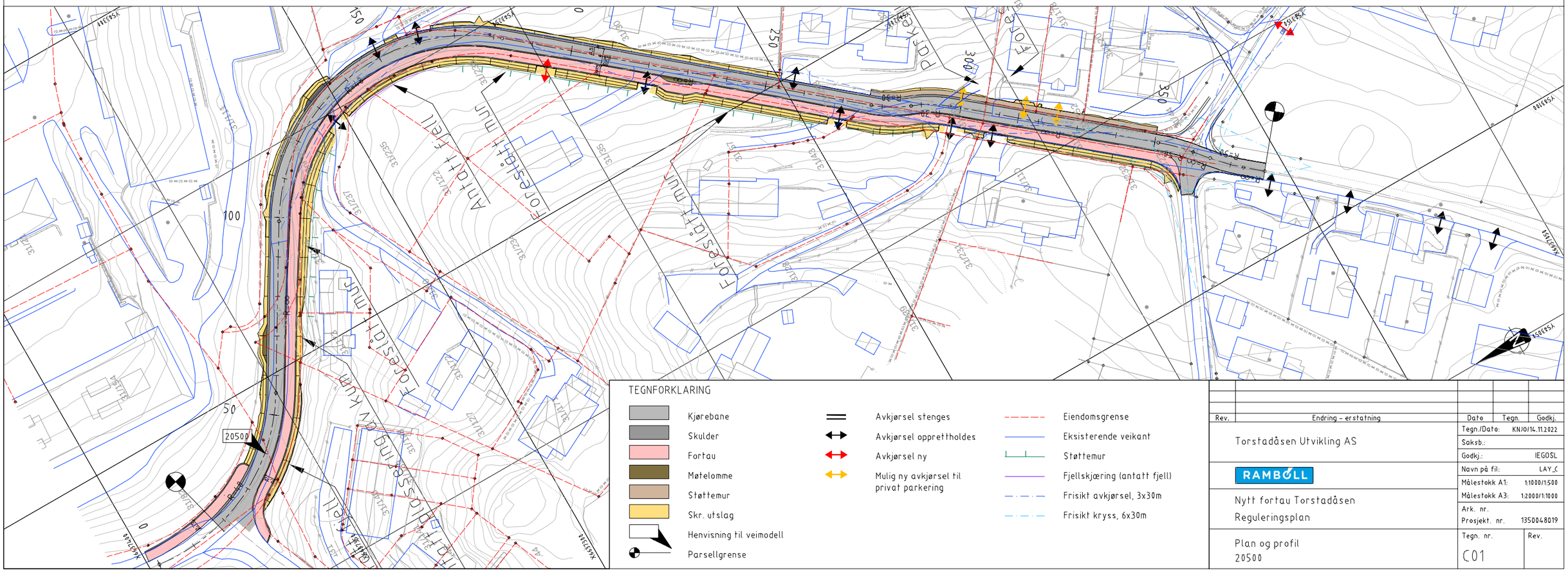
Dersom koblingen omtalt i avsnittet over er tenkbar vil det tilby beboere en midlertidig kobling mot nord (som de er vant med), dette kan være en åpenbar fordel for mange da de vil slippe å måtte kjøre lange omveier mot sør og rundt for å komme nord eller østover. På den andre siden vil en midlertidig kobling mot sør (blå nr. 1 / 2 / 3) gi tilgang til Holmen krysset på E18 hvor det er påkjøringsmuligheter i alle retninger.



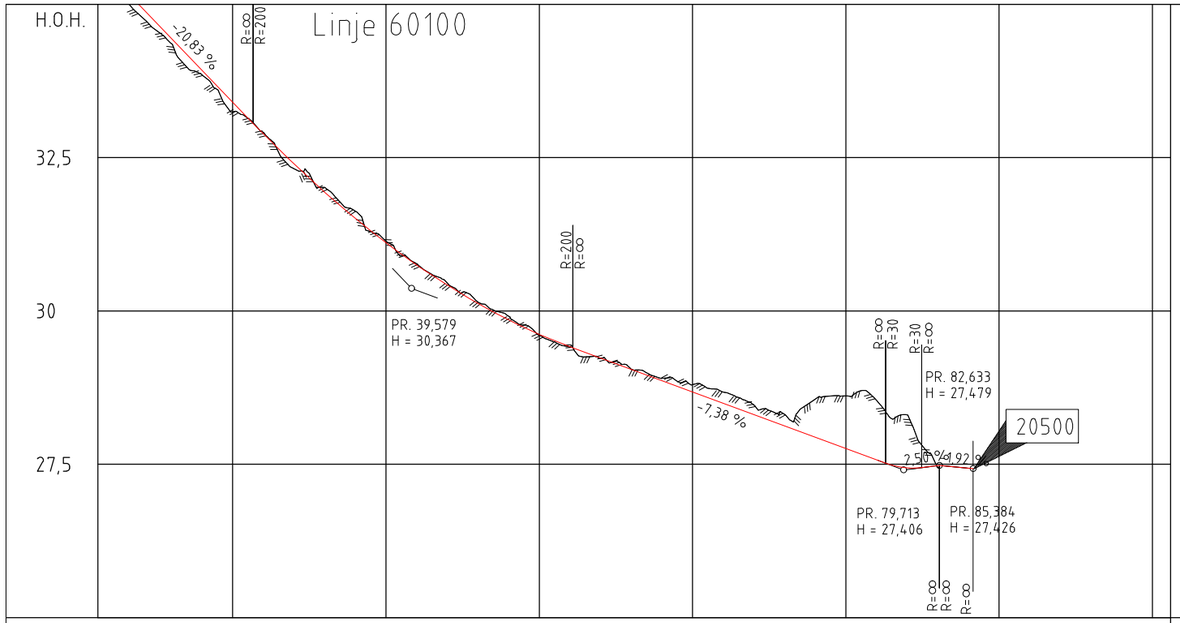
Figuren over viser ideen med en midlertidig kobling ved Holmentunet bo- og omsorgsenter.

Det kan være verdt å utfordre kommunen på om en eller annen midlertidig veikobling inn og ut av området er tenkbart i anleggsperioden. Tror det vil bidra til kortere tidsbruk og gi kostnadsbesparelser under anleggsgjennomføring. Avhengig av utbyggingsrekkefølge (vei kontra utbyggingstomt) vil det også kunne bidra til enklere forhold for transport inn og ut av utbyggingstomten i byggeperioden.



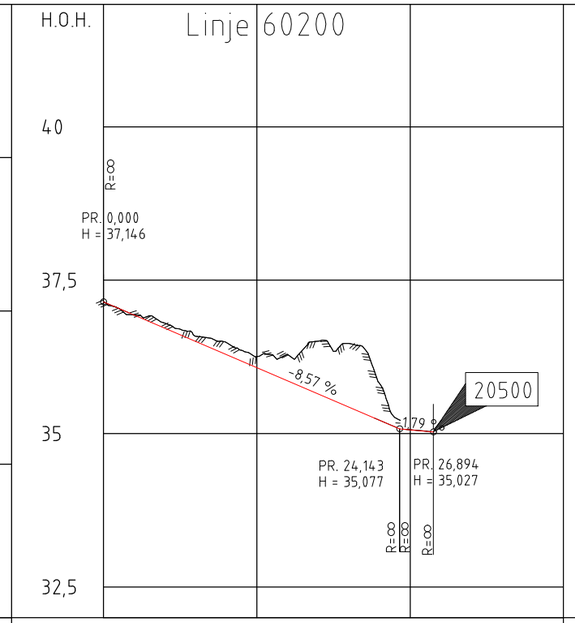

Torstadåsen
Torstadåsen Nedre
Torstadåsen Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre
Torstadåsen Midtre Nedre
Torstadåsen Midtre Øvre
Torstadåsen Midtre

Linje 60100



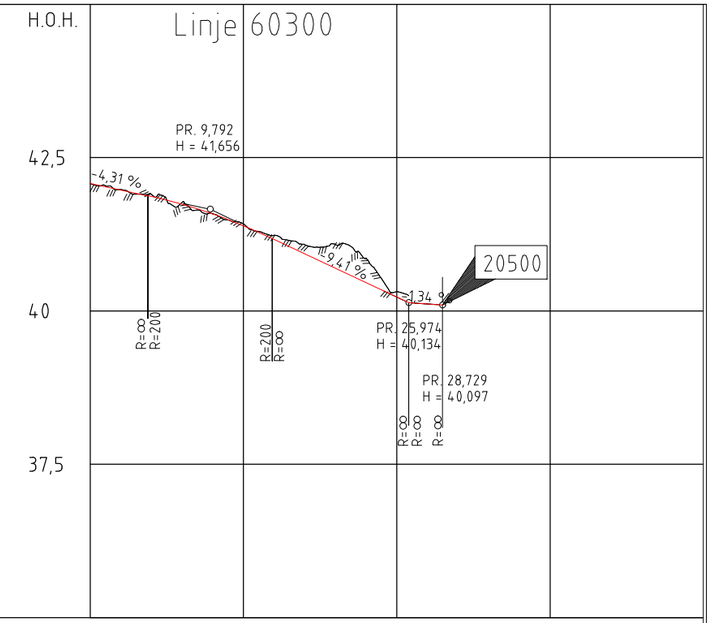
PROFIL NR.	14	25	37,5	50	62,5	75	87,5	100
HOR.KURV.		R=∞		R=10		R=∞	R=-5 R=∞	
BREDDEUTV.								
TVERRFALL H.kj.b.	3,0%						3,0%	
TVERRFALL V.kj.b.k.								
PROFIL H.	35,69 35,5 34,97 34,36 34,44 33,92 33,40 32,88 32,39 31,93 31,50 31,11 30,75 30,42 30,12 29,85 29,62 29,41 29,23 29,04 28,86 28,68 28,49 28,31 28,12 27,94 27,75 27,57 27,44 27,48 27,43							
TERRENG H.	34,36 32,32 29,60 29,23 28,90 28,68 28,31 28,62 28,30							
OVERBYGN.T.								

Linje 60200

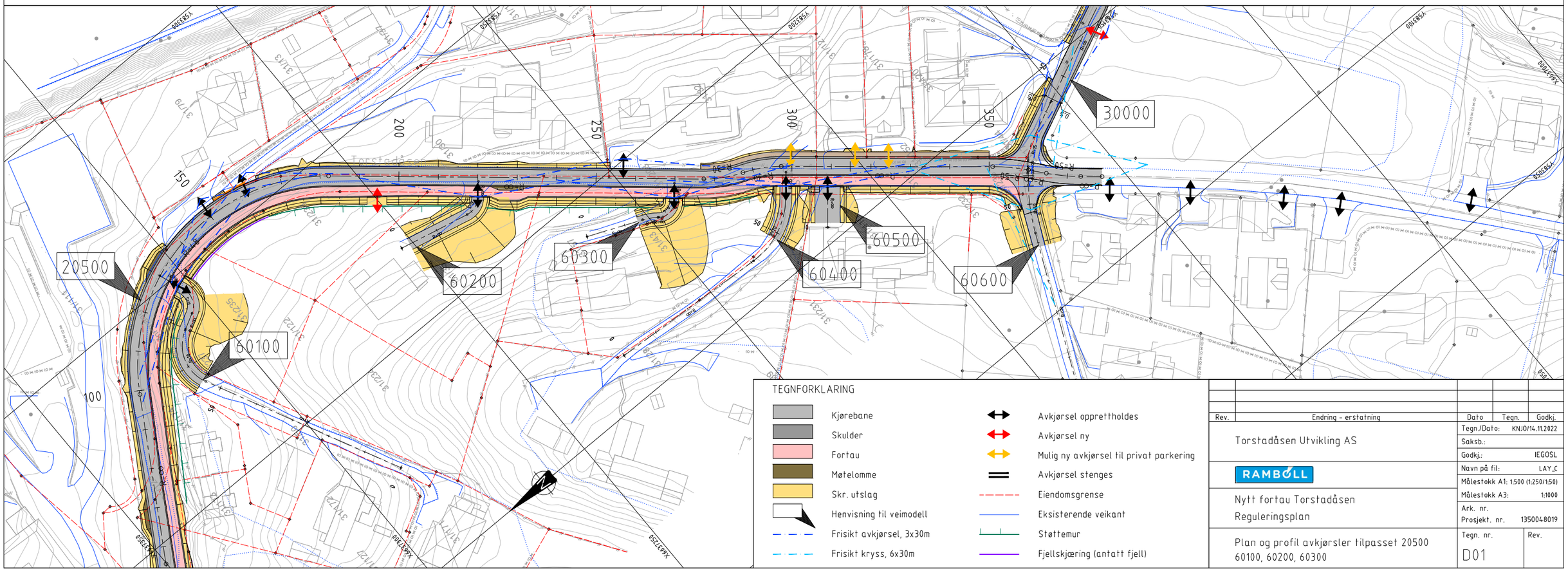


PROFIL NR.	0	12,5	25	37
HOR.KURV.		R=∞	R=-5 R=∞	
BREDDEUTV.				
TVERRFALL H.kj.b.	3,0%		3,0%	
TVERRFALL V.kj.b.k.				
PROFIL H.	37,15 36,93 36,72 36,50 36,29 36,07 35,86 35,65 35,43 35,22 35,06 35,03			
TERRENG H.	37,15 36,80 36,49 36,29 36,47			
OVERBYGN.T.				

Linje 60300



PROFIL NR.	0,01	12,5	25	37,5	5
HOR.KURV.		R=∞	R=15 R=∞ R=-4	R=∞	
BREDDEUTV.					
TVERRFALL H.kj.b.	3,0%			3,0%	
TVERRFALL V.kj.b.k.					
PROFIL H.	42,08 41,97 41,86 41,74 41,58 41,39 41,17 40,93 40,70 40,46 40,23 40,11 40,10				
TERRENG H.	41,90 41,58 41,23 41,08 40,83				
OVERBYGN.T.					



Rev.	Endring - erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.

Torstadåsen Utvikling AS

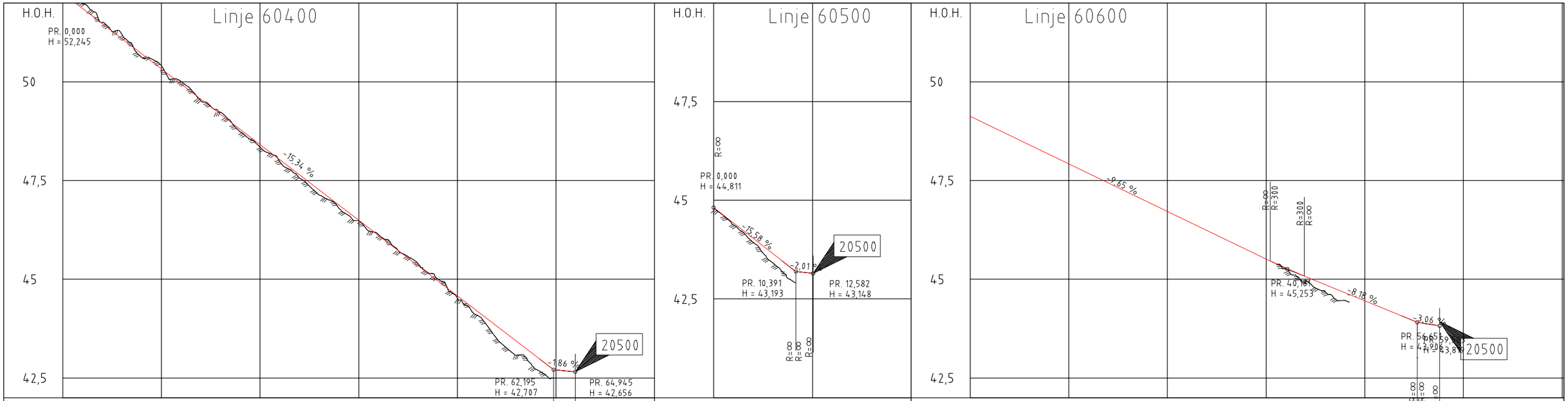
RAMBØLL

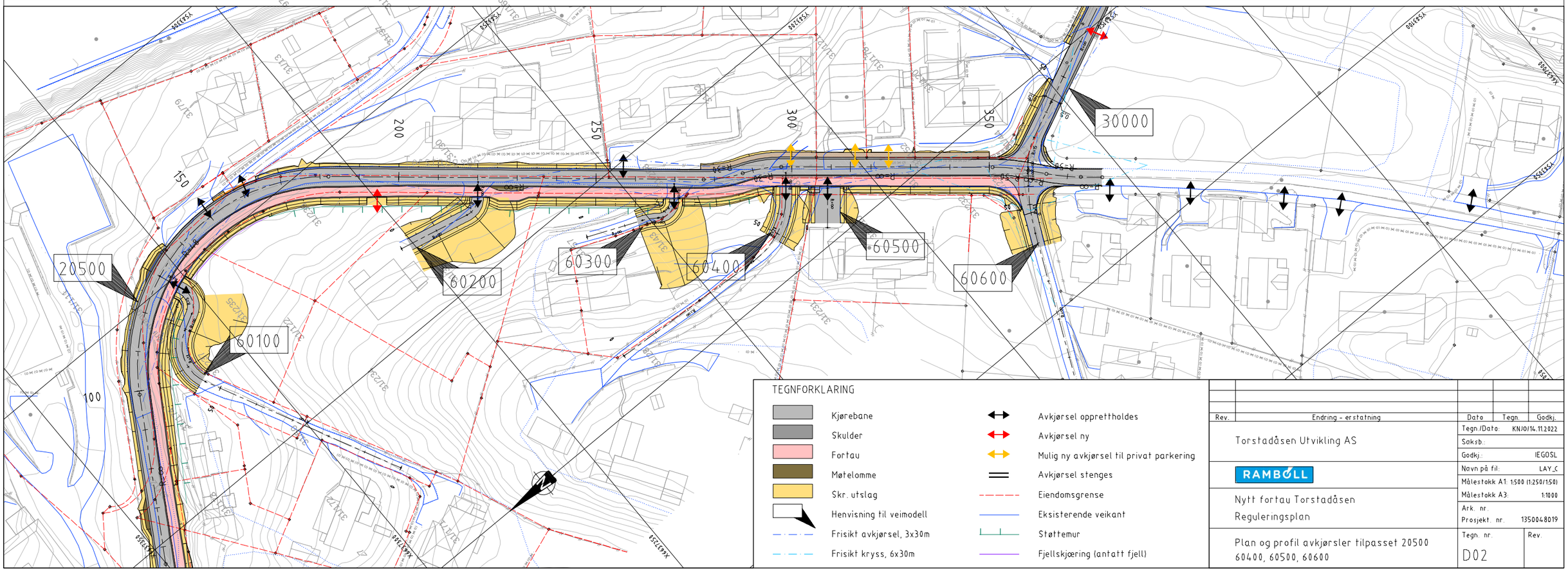
Nytt fortau Torstadåsen
Reguleringsplan

Plan og profil avkjørsler tilpasset 20500 60100, 60200, 60300

Tegn./Dato:	KNJO/14.11.2022
Saksb.:	
Godkj.:	IEGOSL
Navn på fil:	LAY_C
Målestokk A1:	1:500 (1:250/1:50)
Målestokk A3:	1:1000
Ark. nr. Prosjekt. nr.	1350048019
Tegn. nr.	D01
Rev.	

L:\1350048019\7-PROD\Veg\Tegning\LAY_D.dwg, 14.11.2022 14:53:14, _DWG To PDF.pc3





Rev.	Endring - erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.

Torstadåsen Utvikling AS

RAMBØLL

Nytt fortau Torstadåsen
Reguleringsplan

Plan og profil avkjørsler tilpasset 20500
60400, 60500, 60600

Tegn./Dato:	KNJO/14.11.2022
Saksb.:	
Godkj.:	IEGOSL
Navn på fil:	LAY_C
Målestokk A1:	1:500 (1:250/1:50)
Målestokk A3:	1:1000
Ark. nr.	
Prosjekt. nr.	1350048019
Tegn. nr.	D02
Rev.	

..\1350048019-PROD\Veg\Tegning\LAY_D.dwg, 14.11.2022 15:04:21, PDF-XChange for AcroPlot Pro

H.O.H.

Linje 30000

PR. 26,352
H = 43,774

PR. 38,321
H = 43,355

PR. 64,184
H = 41,096

PR. 88,525
H = 41,342

PR. 109,833
H = 42,321

PR. 134,009
H = 41,137

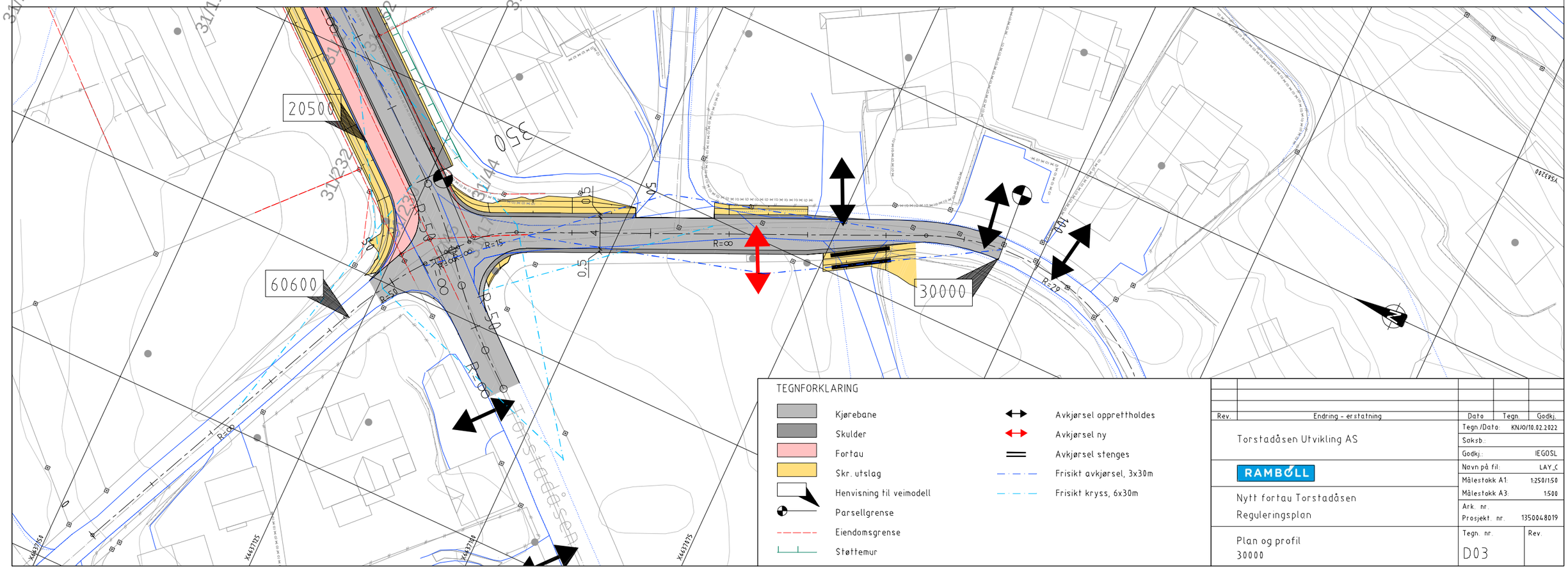
-3,19 %
-3,50 %
-8,74 %
1,01 %
4,59 %
-4,90 %

20500

47,5
45
42,5
40

R=∞ R=∞
R=∞ R=150
R=150 R=∞
R=∞ R=150
R=150 R=∞
R=∞ R=250
R=250 R=∞
R=∞ R=250
R=250 R=∞
R=∞

PROFIL NR.	23,525	37,5	50	62,5	75	87,5	100	112,5	125	137,5	150	162,5	175	187,5	200	211,03
HOR.KURV.	R=∞	R=15	R=∞				R=29		R=∞							
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.	3,0%			3,0%		3,0% 3,0%			3,0% 3,0%							
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	43,86 43,82	43,73	43,65	43,58	43,47	43,35	43,19	42,99	42,77	42,55	42,33	42,12	41,90	41,68	41,49	41,35
	41,24	41,18	41,16	41,18	41,21	41,23	41,26	41,28	41,31	41,36	41,43	41,52	41,64	41,75	41,86	41,94
	42,00	42,03	42,04	42,02	41,98	41,91	41,82	41,70	41,58	41,46	41,33	41,21	41,14			
TERRENG H.	43,71	43,55	43,49	43,44	43,19	42,25	41,49	41,15	41,23	41,25	41,41	41,62				
OVERBYGN.T.																



TEGNFORKLARING

- Kjørebane
- Skulder
- Fortau
- Skr. utslag
- Henvisning til veimodell
- Parsellgrense
- Eiendomsgrense
- Støttemur
- Avkjørsel opprettholdes
- Avkjørsel ny
- Avkjørsel stenges
- Frisikt avkjørsel, 3x30m
- Frisikt kryss, 6x30m

Rev.	Endring - erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.

Torstadåsen Utvikling AS

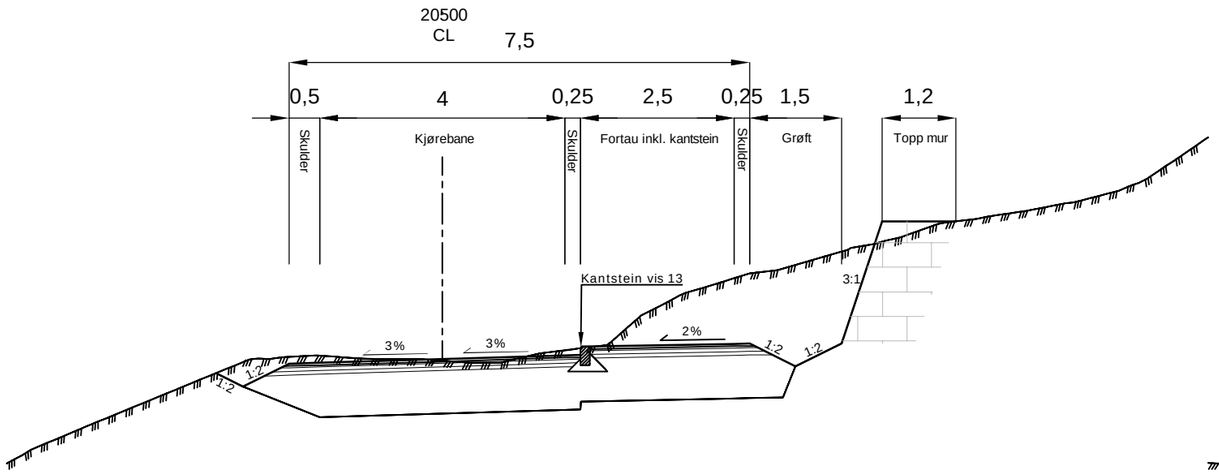
RAMBØLL

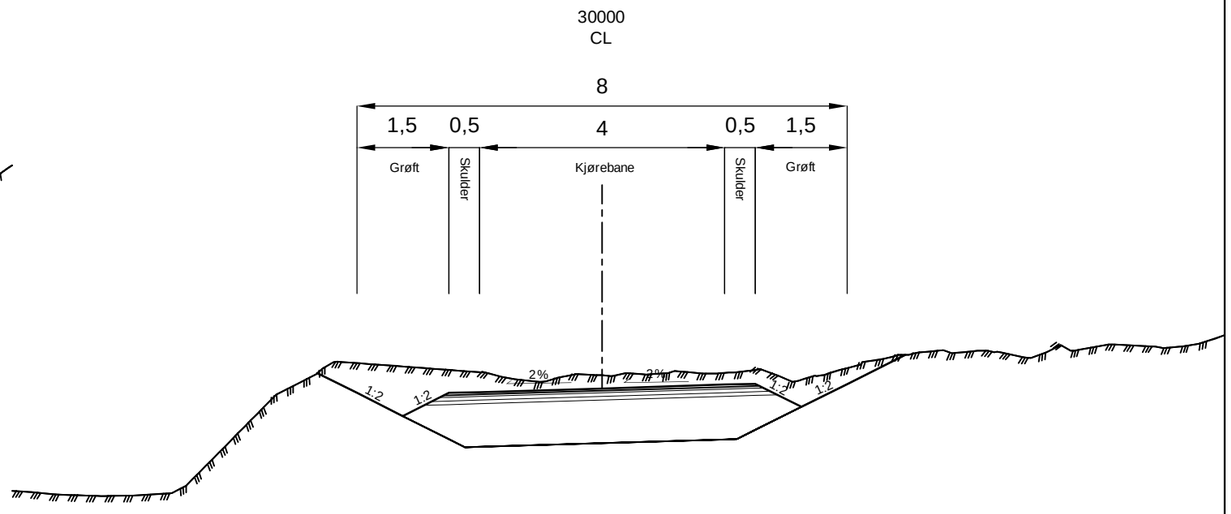
Nytt fortau Torstadåsen
Reguleringsplan

Plan og profil
30000

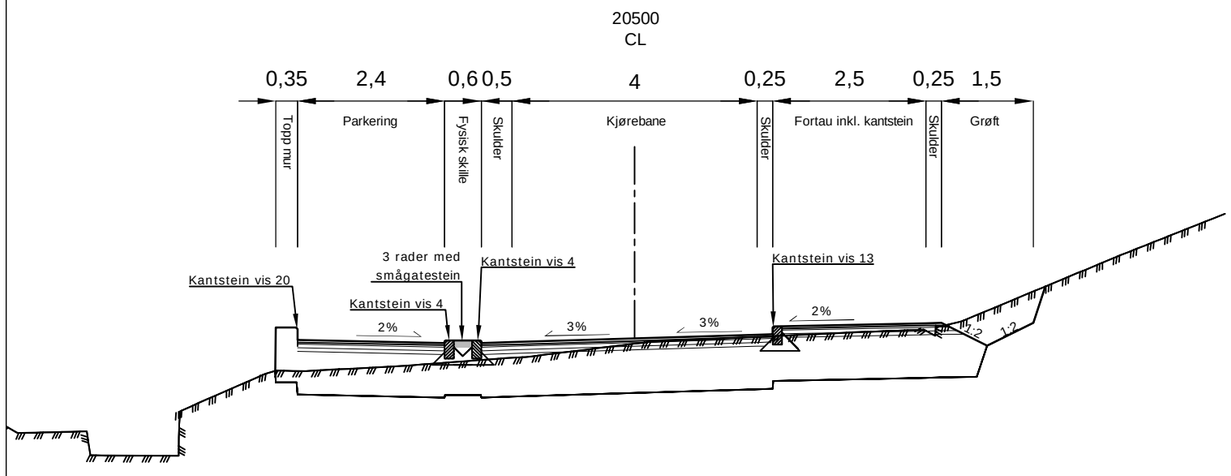
Tegn./Dato:	KNJO/10.02.2022
Saksb.:	
Godkj.:	IEGOSL
Navn på fil:	LAY_C
Målestokk A1:	1:250/1:50
Målestokk A3:	1:500
Ark. nr.	
Prosjekt. nr.	1350048019
Tegn. nr.	D03
Rev.	

Generelt snitt.
Fortau med kantstein høyre side, overvann renner til grøft/terreng venstre side





Normalprofil ved parkeringsplass



Rev.	Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.

Torstadåsen Utvikling AS

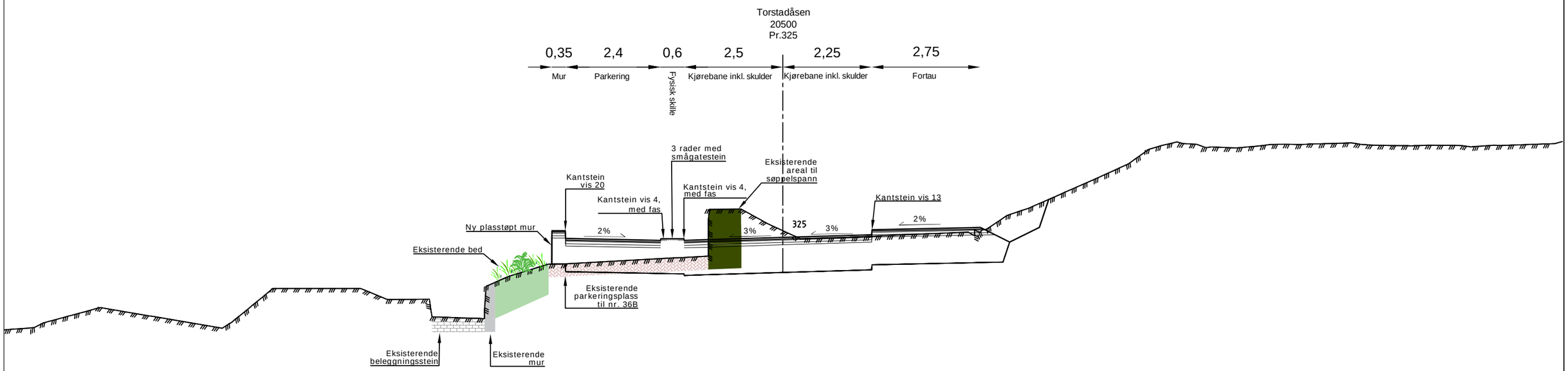
RAMBØLL

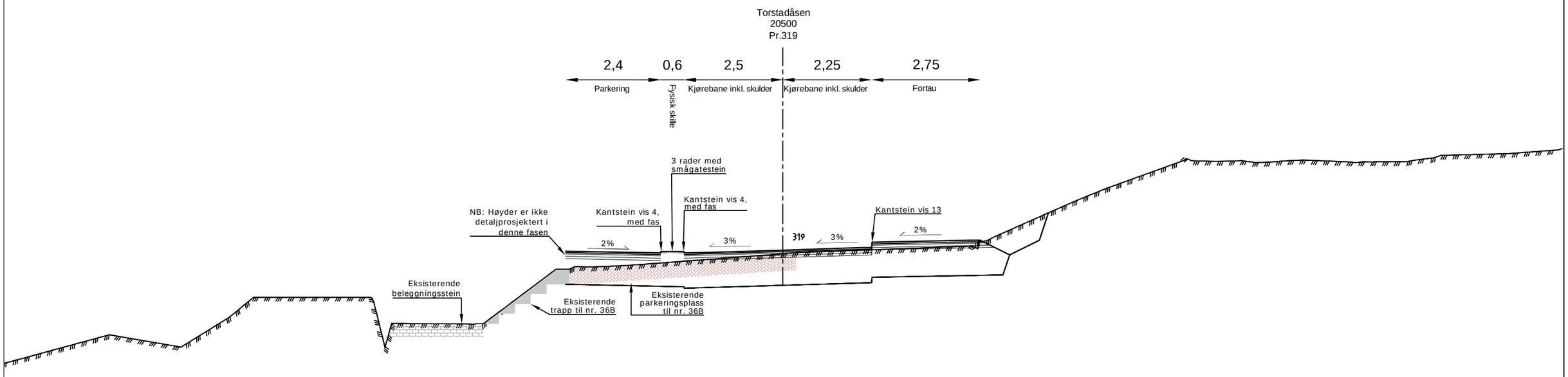
Nytt fortau Torstadåsen
Reguleringsplan

Normalprofiler

Tegn./Dato:	KNJO/14.11.2022
Saksb.:	
Godkj.:	IEGOSL
Navn på fil:	LAY_F
Målestokk A1:	1:50
Målestokk A3:	1:100
Ark. nr.	
Prosjekt. nr.	1350048019
Tegn. nr.	F04
Rev.	

...\1350048019\7-PROD\Veg\Tegning\LAY_F.dwg, 14.11.2022 12:45:40, PDF-XChange for AcroPlot Pro





Rev.	Endring – erstatning	Dato	Tegn.	Godkj.

Torstadåsen Utvikling AS

RAMBØLL

Nytt fortau Torstadåsen
Reguleringsplan

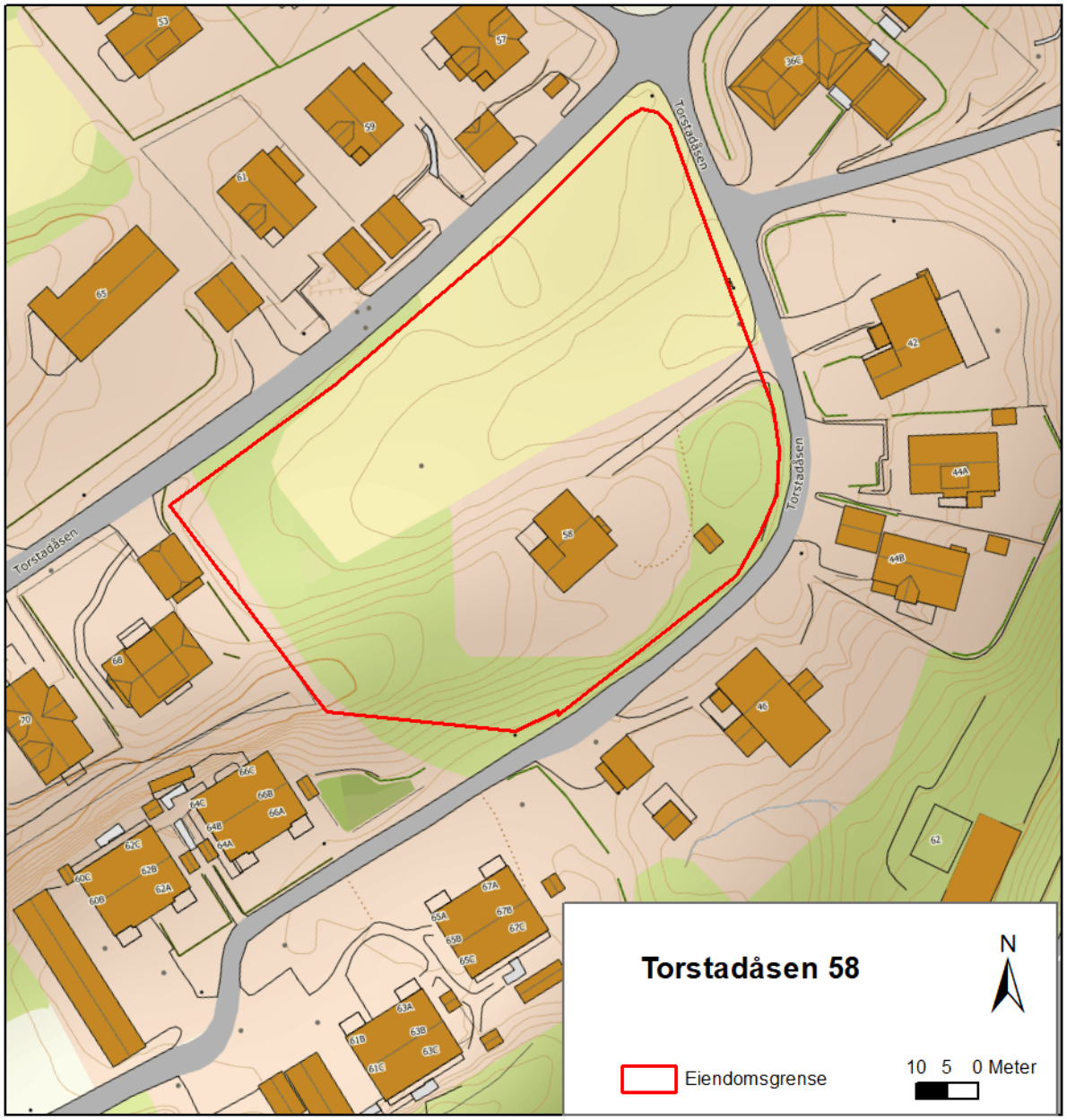
Snitt, ved nr.36B

Tegn./Dato:	KNJO/14.11.2022
Saksb.:	
Godkj.:	IEGOSL
Navn på fil:	LAY_U
Målestokk A1:	1:50
Målestokk A3:	1:100
Ark. nr.	
Prosjekt. nr.	1350048019
Tegn. nr.	U20-3
Rev.	

...\1350048019\7-PROD\Veg\Tegning\LAY_U.dwg, 14.11.2022 11:45:15, PDF-XChange for AcroPlot Pro

Vurdering av biologisk mangfold på eiendommen Torstadåsen 58 i Asker

Miljøfaglig Utredning AS v Helge Fjeldstad var på befaring i på Torstadåsen 58 den 20.10.2020. Bakgrunnen for befaringen var at Neptune Properties AS vil ha informasjon om forekomst av verdifullt biologisk mangfold på eiendommen. Dette kan igjen ha betydning for vurdering av utnyttingsgrad og dermed verdi i forbindelse med eventuelt kjøp.



Eiendommen består av en eng i nord og naturtomt i sør. Berggrunnen er kalkrik og kalkberg stikker fram på kollen i sørvest. Her er det fragmenter av kalkskog med furu og gran, samt spisslønn, hassel og innslag av en liten alm (VU). Det er plantet inn hagearter (fremmedarter) omkring huset. Bl.a ble fremmedarten sprikemispel (SE) funnet spredt på tomten. Av andre fremmedarter inngår også kanadagullris (SE), fagerfredløs (SE) og gravbergknapp (SE).

Vurderinger av Naturmangfold

Forekomst av rødlistearter er ofte et vesentlig kriterium for å verdsette en lokalitet. Gjeldende norske rødliste kom i 2015 (Henriksen & Hilmo 2015). Der er IUCNs kriterium for

rødlisting av arter (IUCN 2005) brukt i rødlistearbeidet, og dette har bl.a. ført til at en del arter med store forekomster, men med dokumentert tilbakegang, har blitt ført opp på rødlista. Rødlistekategoriene med rangering og forkortelser er (med engelsk navn i parentes):

RE – Regionalt utryddet (Regionally Extinct)
CR – Kritisk truet (Critically Endangered)
EN – Sterkt truet (Endangered)
VU – Sårbar (Vulnerable)
NT – Nær truet (Near Threatened)
DD – Datamangel (Data Deficient)

Ellers vises det til Henriksen & Hilmo (2015) for nærmere forklaring av inndeling, metoder og utvalg av arter for den norske rødlista. Der er det også kortfattet gjort rede for hva slags miljø artene lever i og viktige typer trusler.

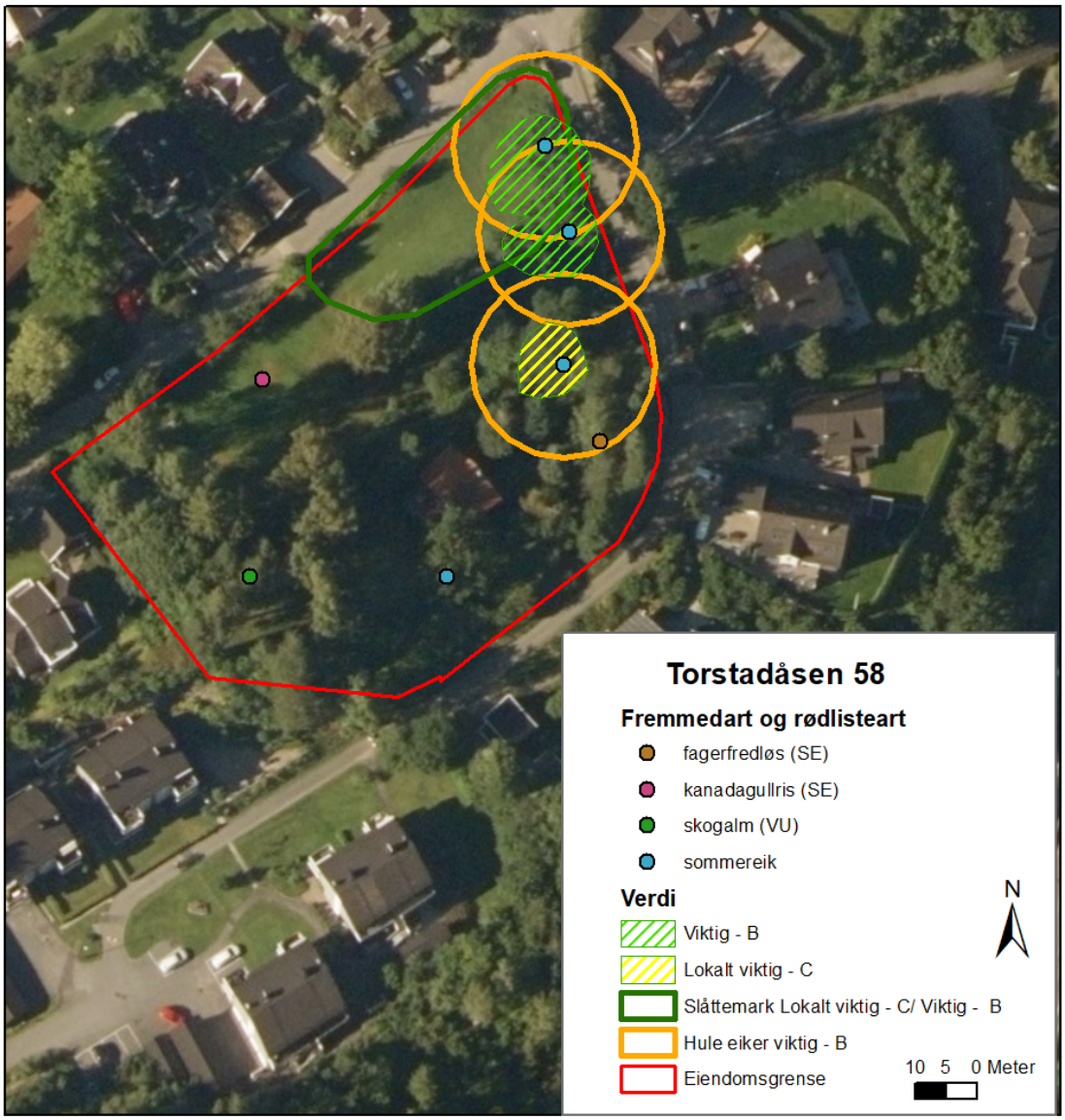
På eiendommen ble det i 2014 avgrenset 2 naturtypelokaliteter (store gamle trær) av verdi viktig – B og lokalt viktig – C.

Under befaring i oktober 2020 ble det gjennomført ny vurdering av naturmangfold etter kartleggingsinstruks fra Miljødirektoratet (2020) for kartlegging av naturtyper etter NiN2. I tillegg ble også naturtypene vurdert på nytt etter kartleggingsveileder håndbok 13 (Miljødirektoratet 2015).

På eiendommen står det 3 større sommereik som er vurdert som en naturtype av høy kvalitet i henhold til Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (2020). Trærne skal etter instruksen fra 2020 avgrenses med en radius på 15 m fra stammen (oransje sirkel på kart). Ettersom trærne idag er avgrenset etter kronens utbredelse kan dette være tilstrekkelig for å ta vare på lokalitetene. Dersom vi benytter håndbok 13 (Utkast til faktaark 2015 fra Miljødirektoratet) vil trærne oppnå verdien viktig – B. Sørvest for huset står det ytterligere en eik, men denne er ca 180 cm i omkrets og under grenseverdien for kartlegging/verdisetting.

Deler av engarealet i nord er vurdert som en kalkrik seminaturlig eng med slåttemarkspreg. (NiN naturtype T32-C-8 Sterkt kalkrik eng med klart hevdpreg). Dette er en rødlistet naturtype. Av arter ble det registrert fagerknoppurt, engknoppurt, dunkjempe, ryllik, knollerteknapp, prikkperikum mv. Området har trolig vært skjøttet som plen over lengre tid, men fremstår med mer ekstensiv skjøtsel idag. Området var delvis snødekt og det var vanskelig å få til en god kartlegging her. Gitt at vi oppnår tilstrekkelig mange habitatspesifikke arter så vil denne enga vurderes som naturtype fra middels til høy kvalitet. I henhold til håndbok 13 vil enga kunne oppnå verdien lokalt viktig – C til viktig – B.

Naturtomta i sør har mindre arealer med kalk- og lågurtfuruskog. Arealet er under minstearealet for kartlegging (1000 m2) og er derfor ikke avgrenset eller verdisatt.



Figur 1 Forekomst av viktige naturtyper samt noen rødlistearter og fremmede arter på eiendommen Torstadåsen 52. Skraverte arealer er avgrensninger fra Naturbase. Sirklene er avgrensninger basert på Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for kartlegging av naturtyper etter NIN2.

Litteratur:

Gederaas, L., Moen, T.L., Skjelseth, S. & Larsen, L.-K. (red.) 2012. Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste 2012. Artsdatabanken, Trondheim.

Henriksen S. og Hilmo O. (red.) 2015. Norsk rødliste for arter 2015. Artsdatabanken, Norge

Lindgaard, A. og Henriksen, S. (red.) 2011. Norsk rødliste for naturtyper 2011. Artsdatabanken, Trondheim.

Miljødirektoratet 2020. Kartleggingsinstruks - Kartlegging av Naturtyper etter NiN2 i 2020

Miljødirektoratet 2015. Veileder for kartlegging, verdisetting og forvaltning av naturtyper på land og i ferskvann. Utkast til faktaark 2015 – Kulturmark. Versjon 7. august 2015

Naturbase 2020. https://kart.naturbase.no



Figur 2 Tre eiker som er vurdert med verdi viktig- B



Figur 3 Kalkrik eng vurdert som viktig- B



Figur 4 Kalkfjell som stikker frem på kollen i sørvest. Her er det kalk- og lågurtfuruskog. På bildet sees fingerstarr og hassel (og lauv fra spisslønn). Området er under minstearealet for kartlegging i henhold til Miljødirektoratets kartleggingsinstruks.



Figur 5 Et mindre eiketre som er under arealgrensa for verdisetting i henhold til kartleggingsveilederen.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/11806-1

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

Planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka – avvisning av planinitiativ

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

1. Sammendrag og konklusjon

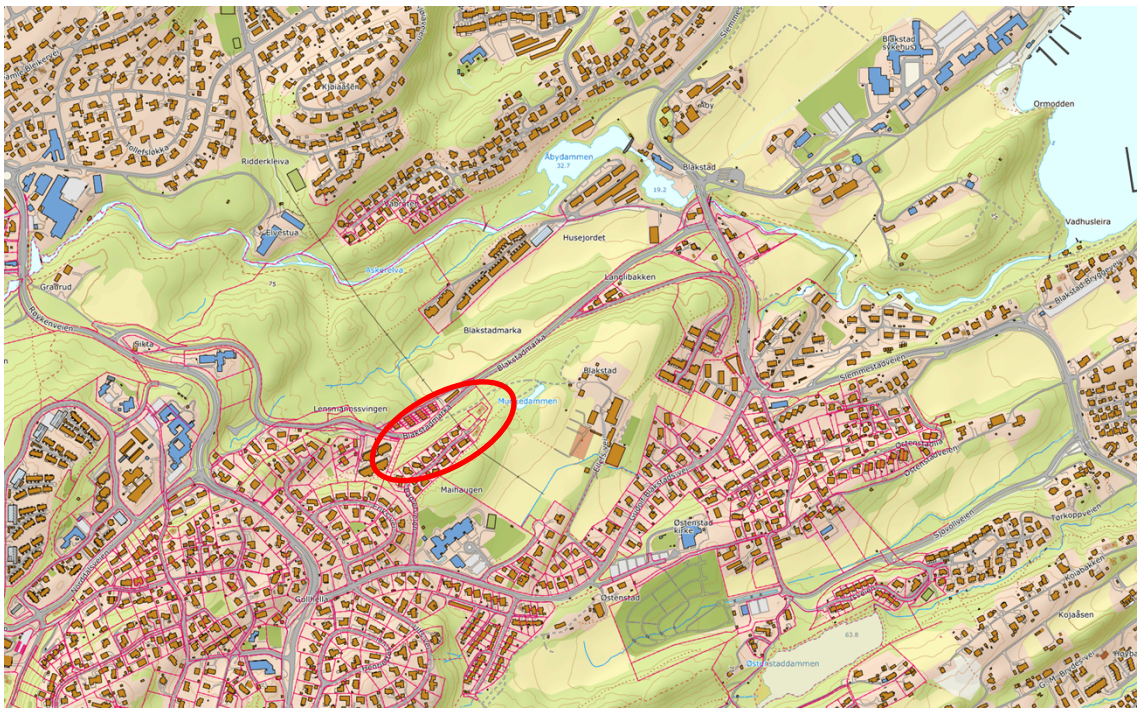
Akser kommune mottok den 22.02.2023 planinitiativ for gbnr 61/614, Blakstadmarka.

Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for gbnr 61/614, som fremmes av Andberg-Moum AS på vegne av Geir Øxseth.

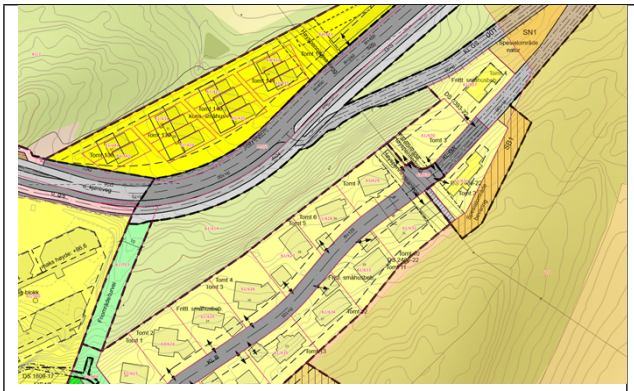
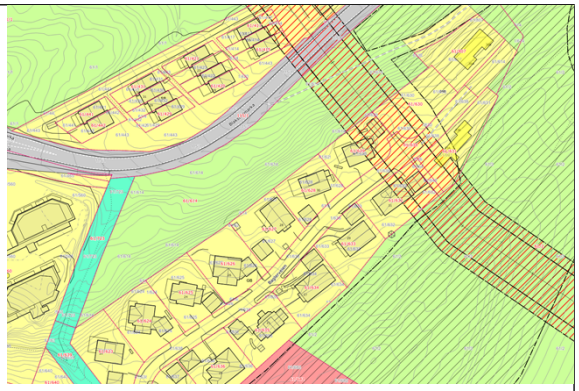
Forslagstiller har bedt om en politisk behandling etter at planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 30.03.2023. Det sentrale punktet i behandlingen er at tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommen til boligbebyggelse i strid med føringer i nylig vedtatt kommuneplan.

Kommunedirektøren har vurdert planinitiativet og mener at det ikke bør fremmes en reguleringsplan for eiendommen. Planinitiativet er ikke i henhold til nylig vedtatt kommuneplan som viser LNFR for eiendommen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Planområdet markert med rød sirkel.

	
Gjeldene regulering	Kommuneplan

Eiendommen er i hovedsak uregulert. Deler av eiendommen inngår i reguleringsplan for Blakstad videregående skole, planid 3025_0220153E. Deler av eiendommen er regulert til trafikkområder (gang og sykkelvei), men den er ikke opparbeidet.

I nylig vedtatt kommuneplan er eiendommen hovedsakelig avsatt i arealkategorien LNFR og deler er avsatt til vei (gang og sykkelvei).

Planområdet utgjør ca 5,43 daa. Området ligger mellom Gullhella og Blakstad langs Blakstadmarka og er i dag skogkledd.

Ifølge forslagstiller skal prosjektet være et alternativ til de typiske boformene som tilbys blant annet unge i etableringsfasen og bidra til å øke variasjonen i boligtypologien i området. Eiendommen ønskes bebygget med 10 små eneboliger. I tillegg til boligene ønsker man å etablere et felleshus med funksjoner som komplementerer bruksarealene og fremmer det sosiale fellesskapet.

For å bevare mest mulig av det naturlige terrenget ønsker forslagstiller å sette husene på stolper i den bratte skråningen. Dette, i kombinasjon med bildeling til fordel for private p-plasser skal bidra til å minimere inngrepene i naturen og redusere grunnkostnaden i prosjektet. Da planområdets beskaffenhet er topografisk krevende har tomten også relativ lav verdi. I kombinasjon med lave grunnkostnader er målet til forslagstiller å kunne tilby rimelige alternative boliger til unge som vil inn på boligmarkedet med et prosjekt som vil få helt unike kvaliteter.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

Planområdet er i ny og gammel kommuneplan avsatt til LNFR og det strider med bærekrafts målene å bygge ned naturområder til boligutbygging.

4. Tidligere behandling

Planinitiativet har ikke vært behandlet politisk tidligere.

Forslagstiller har gitt innspill på eiendommen til kommuneplanens arealdel da den var under rullering, både ved oppstart av planarbeidene og i høringsperiodene. Innsender, Lunde Arkitektur v/Øyvind Lunde på vegne av Geir Øxseth, ønsker å omdisponere arealbruken fra LNRF-formål til boligformål.

Kommunedirektøren sin vurdering av høringsuttalelsen til kommuneplanen er gjengitt under; *«Opprinnelig innspill ble avvist blant annet fordi området ligger utenfor prioritert vekstområdet, og berører registrerte naturtyper. Området er uregulert, og har LNF-formål både i gjeldene kommuneplan og forslag til ny kommuneplan. Dette er en krevende tomt med tanke på å få etablert gode utearealer. Kommunedirektøren mener det reviderte innspillet ikke er «minihus», men ordinære boliger på stolper i bratt terreng, og det vil bli en feltutbygging som må utføres av en entreprenør. Kommunen har i dag et stort overskudd av utbyggingsområder i*

gjeldene kommuneplaner, og finner det ikke riktig å legge dette krevende området inn i planforslaget.»

Siste høringsinnspill er vurdert slik av kommunedirektøren;
«Uttalelsen er en videreføring av tidligere innsendt innspill ved oppstart av kommuneplanarbeidet (sak 20/1679 journalpost 314 og 328).

Som tidligere avvises innspillet. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, utgjør et viktig grøntområde på en av Askers typiske koller, er uregulert, men avsatt til LNF i kommuneplanen før og nå. Arealene er bratte, og anses ikke som et utbyggingsområde. Kommunen har i dag et stort overskudd av utbyggingsområder til bolig, og finner det ikke riktig å legge dette krevende området inn i planforslaget.»

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommuneplan

Det står i ny kommuneplan pkt 13.1 Feltutbygging; *«Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.»*

Planinitiativet er utenfor prioritert vekstområdet og samsvarer ikke med arealbruk til kommuneplanens arealdel derfor anbefaler ikke kommunedirektøren dette planinitiativet.

Støy

Planområdet er svært støyutsatt med trafikkstøy fra Blakstadmarka. Hele eiendommen ligger innenfor rød, oransje og gulstøysone.

Det er sendt inn en støyrapport med planinitiativet som konkluderer med at med tiltak ivaretas støybestemmelsene til Asker kommune.
Det kommer også frem av rapporten at;

- støynivå på utearealer er over grenseverdier på store deler av tomten.
- ved fasader er det overskridelser på alle boenheter, men alle boenheter har tilgang på stille side.

Kommunedirektøren mener at denne støyutsatte eiendommen ikke er stedet for ytterligere fortetting og at støyen ikke vil gi et tilfredsstillende bomiljø

Terreng/uteoppholdsarealer

Planområdet er svært bratt og utilgjengelig. Derfor er boligene planlagt bygd på stolper.

Terrenget gir utfordringer med tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Det planlegges med uteoppholdsarealer på tak og terrasser, det gir hver enebolig til sammen 63 m2 uteoppholdsareal (ikke sammenhengende). I tillegg til et felles «tun» på 630 m2. «Tunet» må bygges inn i terrenget og må skjermes fra støy.

Kravet til minste uteoppholdsarealer er gitt i pkt 14.2 MUA krav i bestemmelsene til kommuneplanen;

- *«Eneboliger skal ha minimum 200 m2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.»*
- *«Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen.»*

Ingen av kravene til MUA i kommuneplanen er oppfylt i planinitiativet.

Terrenget gjør også slik at planlagte uteoppholdsareal må skjermes fra støy og derfor må legges inn mot den bratte skråningen i sør. Det igjen gir uteoppholdsarealer uten særlig sol og med innsyn fra naboer.

Kommunedirektøren mener at svært bratt terreng, støy- og solforholdene gjør tomten mindre attraktiv for å fremme barn og unges oppvekstsvilkår.

På grunn av terrenget er det heller ikke plass til tilstrekkelig parkering i henhold til dagens krav. Det planlegges for 5-6 parkeringsplasser til bildeling.

Konklusjon
Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområdet i kommuneplanen og det er ønskelig å styre fortetting i kommunen til de prioriterte vekstområdene. Innspill til kommuneplanens arealdel om endring av arealformål er allerede vurdert og avvist av kommunedirektøren. I tillegg har eiendommen, som nevnt over, utfordringer med støy, sol, uteoppholdsarealer og terreng.

På bakgrunn av overnevnte anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet for Blakstamarka, gbnr 64/614, avvises.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planinitiativ - Blakstadmarka

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/11806

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	73/23

Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 73/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Sørensen (H) fremmet på vegne av H, V og Sp, følgende forsalg til nytt punkt 2:

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan

Kommunedirektørens innstilling med nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

2. Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 61/614 + Blakstadmarka

For at en bestilling av et oppstartmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet 5

1. Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet 5

1.2 Planområdet 6

1.3 Tilgrensende områder 7

1.4 Bebyggelse og utnyttelse 8

1.5 Økonomi 11

2. Varsling og planavgrensning 12

2.1 Foreslått plangrense 12

2.2 Hvem skal varsles 13

2.3 Medvirkning 13

3. Gjeldende planstatus 14

3.1 Kommuneplanens arealdel 14

3.2 Kommunedelplan 16

3.3 Områdeplan 16

3.4 Reguleringsplan 16

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet 16

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer 17

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning 17

5. Vedlegg 17

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma:

Kontaktperson: Geir Øxseth

Adresse: Ellefs vei 18, 1392 Vettre

Telefon: 917 77 186

E-post: geir@oxangel.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Andberg-Moum AS

Kontaktperson: Espen Andberg-Moum

Adresse: Sørengkaia 45, 0194 Oslo

Telefon: 94 97 14 13

E-post: espen@amark.no

Faktura adresse:

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Espen Andberg-Moum	94 97 14 13	espen@amark.no
Geir Øxseth	917 77 186	geir@oxangel.no
Øivind Lunde	941 32 177	lundearkitektur@gmail.com

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Gjennomgå faktiske forutsetninger for eiendommen. Dagens plansituasjon og ev. planendringer i området, trafikale forutsetninger, støy, etc.
- Realiteten i plan 3025 0220153E Blakstad videregående skole. Hva skjer med skolen og og gang- og sykkelvei som er regulert langs planområdet?
- Krav til uteoppholdsareal. Frittliggende småhus eller konsentrert småhusbebyggelse?
- Muligheter for å avvike fra parkeringsnorm. Ønsker å erstatte p-plasser til hver enhet med bildeling og felles elektriske lastesykler.
- Sammenstille forslaget med bestemmelser til kommuneplan under rullering. Prosjektet er skreddersydd til de kommende regler for sosiale boformer og bør ha i seg kvaliteter til å kunne defineres som forbildeprosjekt. § 13.2 angår prosjektet, det samme gjelder definisjonen av sosiale boformer i vedlegg 4 til bestemmelsene samt vedlegg 5: Sosiale boformer. Prosjektet angår ikke §3.1.1, 3.1.3, 3.1.4.

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr:

Avklares i møtet.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1. Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Prosjektet ønsker å være et alternativ til de typiske boformene som tilbys bla. unge i etableringsfasen og bidra til å øke variasjonen i boligtypologien i området. Eiendommen ønskes bebygget med 10 små eneboliger. Disse er som et alternativ til en typisk 3-roms leilighet, men med helt andre kvaliteter. I tillegg til boligene ønsker man å etablere et felleshus med funksjoner som komplementerer bruksarealene og fremmer det sosiale fellesskapet.

For å bevare mest mulig av det naturlige terrenget ønsker man å sette husene på stolper i den bratte skråningen. Dette, i kombinasjon med bildeling til fordel for private p-plasser skal bidra til å minimere inngrepene i naturen og redusere grunnkostnaden i prosjektet.

Da planområdets beskaffenhet er topografisk krevende har tomten også relativ lav verdi. I kombinasjon med lave grunnkostnader er målet å kunne tilby rimelige alternative boliger til unge som vil inn på boligmarkedet med et prosjekt som vil få helt unike kvaliteter.

En sosial boform med fellesarealer og ordninger som bildeling, lastesykler etc. - i tråd med bærekraftige boformer. Forslaget er også skreddersydd til de boligsosiale boformer kommunens politikere ønsker skal tilrettelegges for i kommuneplan som er under rullering.



Figur 1: Illustrasjon av «tunet»

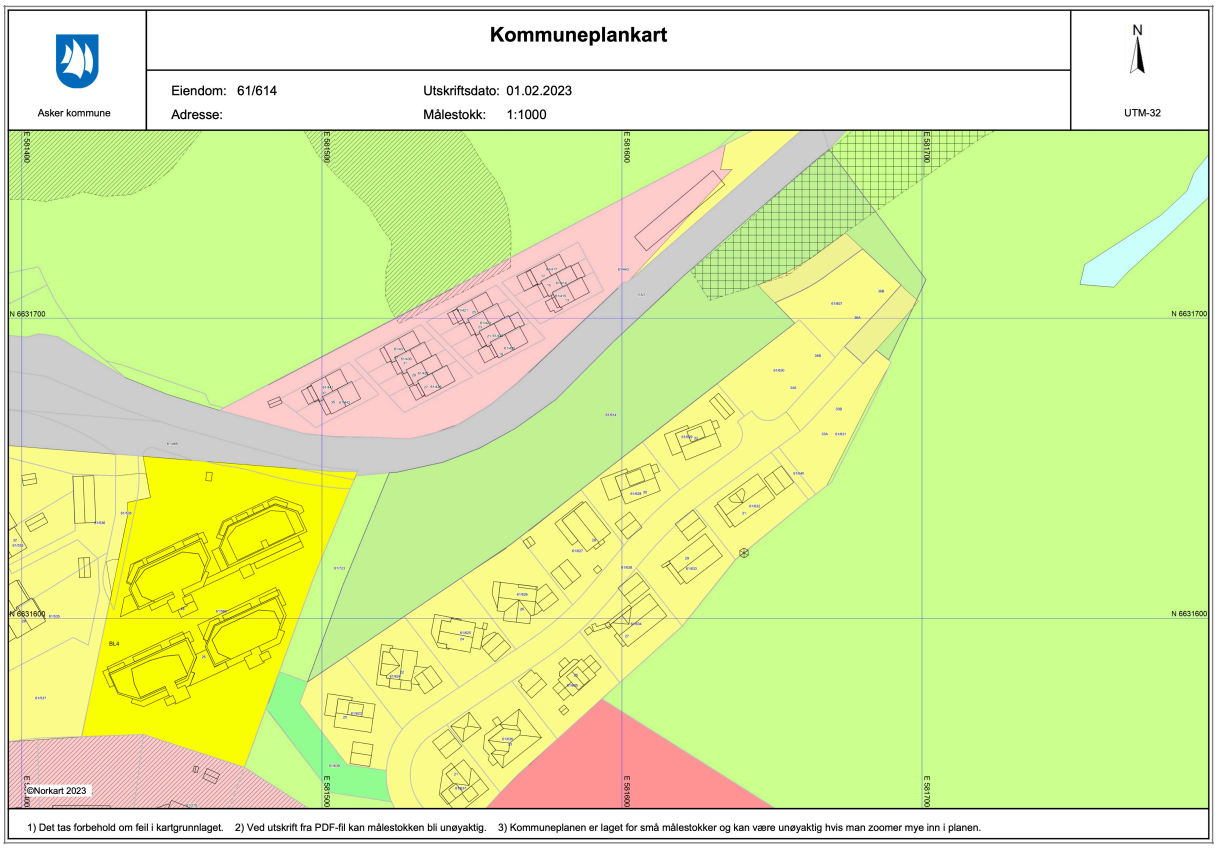
1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i ytterkant av boligområdet på Gullhella, mellom Gullhella og Blakstad langs Blakstadmarka.

Planområdet er avgrenset av blokkbebyggelse mot vest (regulert av 0220 2016003 Blakstadmarka 26), eldre og ny småhusbebyggelse / eneboliger mot syd (regulert av 3025 0220156B Del av Blakstad Hovedgård samt 3025 0220153E Blakstad videregående skole), og rekkehusbebyggelse og Blakstadmarka mot nord (regulert av 3025 0220154 Del av gnr. 61 Blakstad). I øst grenser området til regulert turvei og LNRF.

Planområdet utgjør ca 5,43 daa.



Figur 2: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Planområdet er hovedsakelig uregulert men avsatt til LNRF i arealdelen til dagens og rullerende kommuneplan. Deler av tomten er regulert til trafikkområder (gang- og sykkelvei) av 3025 0220153E Blakstad videregående skole.

Planområdet er bratt og utilgjengelig og har ingen bruk i dag.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Planområdet ligger under marin grense, men har kun tynt dekke over berggrunnen og fjell i dagen. Iht Norges geologiske undersøkelse er marin leire stort sett fraværende i området.

Planområdet grenser til viktige friluftsområder og svært viktige naturtyper, men dette gjelder ikke selve planområdet.

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Det er støy fra Blakstadmarka. Dette er tatt høyde for i utformingen av foreslått bebyggelse og behandlet i egen rapport. Se vedlagt støyrapport.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
61/614	-	Geir P Blakstad Øxseth

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger i ytterkant av boligområdet på Gullhella ved Blakstad i Asker som hovedsakelig består av småhusbebyggelse med innslag av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Planområdet blir en naturlig forlengelse av boligområdet i Blakstadmarka 26 og ligger vakkert til nær skog, mark og sjø, og med flotte turveier i umiddelbar nærhet.

Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon. I retning Blakstad Terminal / Oslo ligger nærmeste stopp i Jørgens vei 300 meter unna og Erlands vei 450 m unna. Avstand til Blakstad terminal er 850 m. I retning Asker Sentrum er nærmeste stopp Jørgens vei (300m) og Erlands vei (450m).

Nærmeste barnehage, Espira Gullhella, ligger ca 900 m unna og Blakstad barneskole ligger kun 350 m unna planområdet.

Det ligger dagligvareforretning på Gullhella.

Vi kan ikke se at planarbeidet får virkninger utenfor planområdet utover at en realisering av gang og sykkelvei frem til fortau foran Blakstadmarka 26 vil bedre trafikksituasjonen for syklende og myke trafikanter.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse	1110	Annen eieform (privat)
Gang-/ sykkelvei	2015	Annen eieform (privat)
Kjørevei	2011	Annen eieform (privat)
Lekeplass	1610	Annen eieform (privat)

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Arealet avsatt til boligbebyggelse (areal ikke opptatt av felleshus, vei, gang/ sykkelvei, eller lekeplass) er på ca 3450 m2 og boligbebyggelsen utgjør 830 m2 BYA. Foreslått utnyttelse blir derfor 24% BYA. Totalt er det tenkt 10 boenheter, totalt 792 m2 BRA.

Boligbebyggelsen står på stolper og det ansees derfor uegnet å regulere høyde fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen er gruppert i grupper på 2 og 3 bygg som ligger med ulik høyde i terrenget. Kotehøyden på gesims og pergola er angitt på vedlegg xx.

Felleshuset har et fotavtrykk på 170 m2 BYA og totalt 530 m2 BRA inkl parkering og bodarealer.

Garasjeanlegget utenfor arealet opptatt av felleshuset utgjør 238 m2, men ligger under terreng og er derfor ikke tatt med i BYA.

Felleshuset er tenkt oppført i ett plan i tillegg til p-kjeller og har pulttak med laveste gesims 4,1 m over gj. pl. terreng, og øvre gesims 6,1 m over gj. terreng. Øvre gesims har en kotehøyde på + 74,9.

Heistårnet har øvre gesims + 79,5.

1.4.3 Trafikk

Planforslaget legger opp til én ny avkjørsel fra Blakstadmarka og videreføring av eks. traktorvei som kjørbar gangvei for traktor, beregnet for skjøtsel av eiendommene, frem til fortauet foran gnr. 61 / bnr. 560. Tiltaket legger opp til bildeling og felles lastesykler. I kombinasjon med det lave antall boenheter vil tiltaket ikke medføre vesentlig trafikkøkning.

1.4.4 Adkomst og parkering

Det legges opp til ny adkomst via ny avkjørsel fra Blakstadmarka. Adkomst direkte til parkeringskjeller, kun med vendehammer på utsiden. Det er snumulighet for bil i garasjeanlegget.

Prosjektet forholder seg ikke til dagens krav til parkering men ønsker å legge opp til 5-6 plasser for bildeling i tillegg til et antall felles lastesykler. Sykkelparkering etableres iht gjeldende bestemmelser / normer.

1.4.5 Lekearealer

Planforslag har én lekeplass på 250 m2 skjermet for støy bak felleshuset.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Pga tomtens beskaffenhet må store deler av kravet til uteoppholdsarealer dekkes på tak og terreasser. Hver enhet har takterrasse på 36 m2 + 27 m2 terrasse mot syd over «tunet».

Det langstrakte tunet er ca 4 m bredt og er tenkt som supplerede uteareal i tillegg til terrasser og lekeplass.. Totalt utgjør «tunet» 630 m2.

1.4.7 Landskap

Målet med tiltaket er å bevare mest mulig av den grønne skråningen. «Tunet» bygges inn i terrenget og vil, i tillegg til å fungere som uteoppholdsareal og adkomst, føre fem teknisk infrastruktur til enhetene. Bebyggelsen på stolper vil derfor medføre minimale inngrep i terrenget.

Husene syd for planområdet ligger høyere i terrenget og tiltaket vil derfor i liten grad påvirke utsikten for husene bak.

Byggene er tenkt oppført i tre og har en naturlig materialpalett tilpasset trærne og fjellet/berget.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

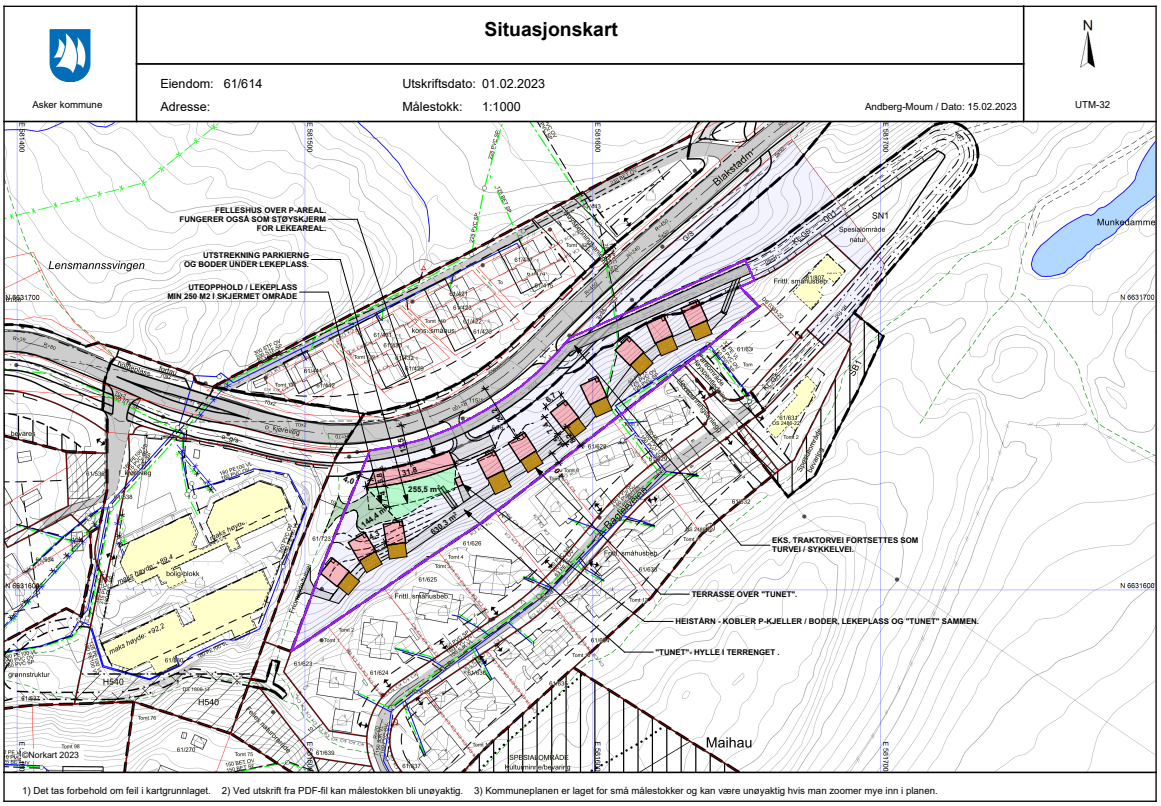
I forhold til samfunnsikkerhet er området lett tilgjengelig i tilfeller av brann, sykdom, skade etc. Slokkesituasjonen er enkel fra parallell gang/ sykkelvei. I forhold til sykdom/skade er det lat opp til universell utforming slik at båre etc. har enkel adkomst. Området er bratt men ikke definert som rasutsatt.

1.4.9 Illustrasjon

Hovedgrepet er å etablere et langsgående «tun» i skråningen som dekker tilkomst, fremføring av teknisk infrastruktur i tillegg til å være et areal for lek og sosiale møteplasser. 10 mindre eneboliger knyttes til denne nerven eller «tunet» og settes på stolper i terrenget. I tillegg til boligene ønskes det etablert parkering for bildeling, lastesykler etc., og et felleshus med funksjoner for sosialt samvær på den flateste delen av tomten mot nordvest. Bak felleshuset etableres lekeplass. Felleshuset og lekeplassen ligger i direkte tilknytning til hverandre som en arena for sosiale aktiviteter for beboerene.



Figur 3: Snitt som viser hovedgrepet



Figur 4: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Eiendommen skal utvikles i en samtidig utbygging.

1.4.11 Miljø

Prosjektet søker å minimere inngrep i eks. terreng. Målet er å bygge miljøvennlige rimelige boliger med meget høy bokvalitet. Prosjektet ønsker å treffe en kundegruppe som ikke trenger egen bil og som heller brukes sykkel i hverdagen. Bildeling og felles elektriske lastesykler er noen av tiltakene man ønske å få inn i prosjektet.

1.4.12 Annet

1.5 Økonomi

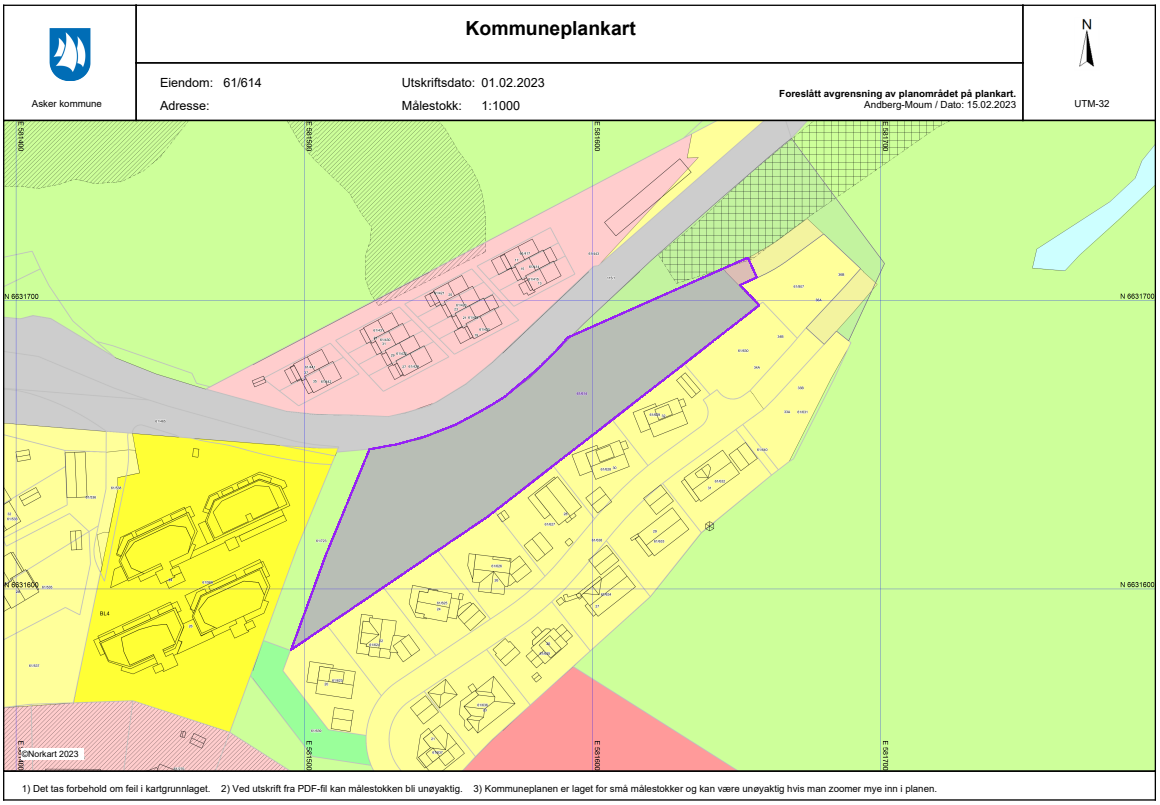
Prosjektet bygges ut i privat regi. Infrastruktur virker å være godt utbygget i ft. planforslagets omfang det synes derfor ikke å være forhold som nødvendiggjør utbyggingsavtale.

Gebyr fastsettes i møtet.

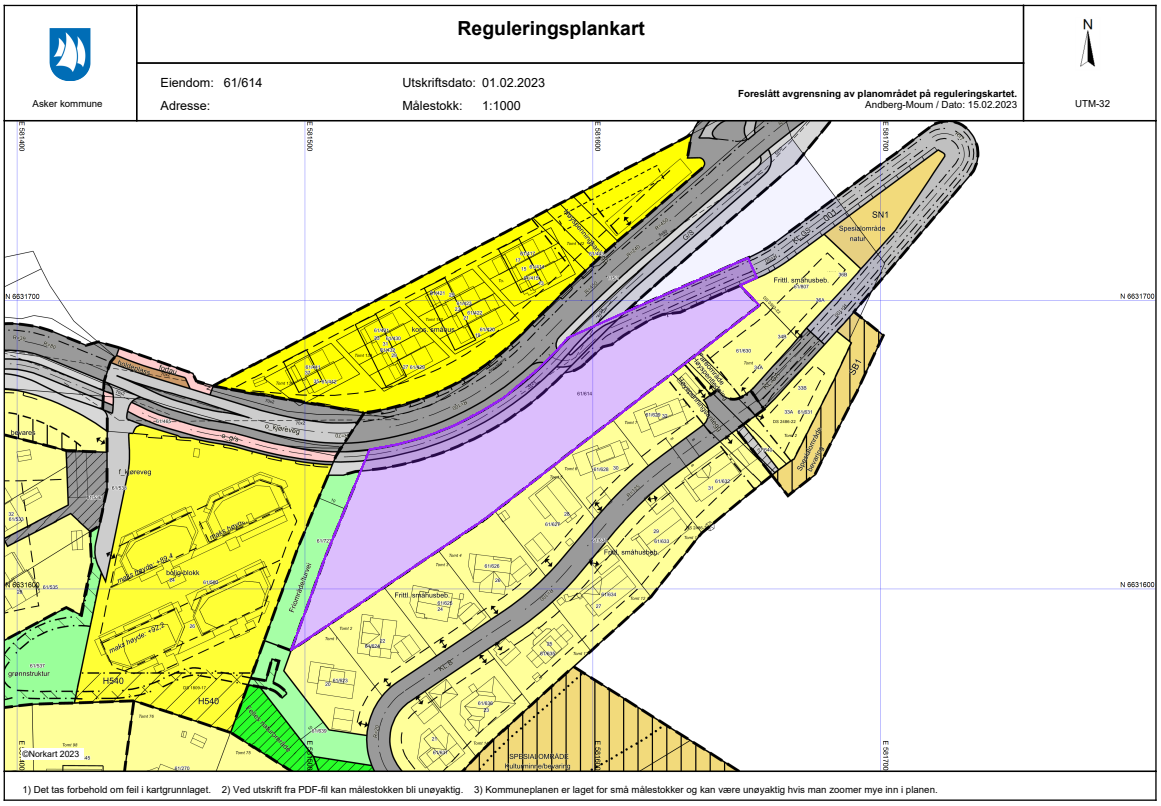
2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Plangrensen gjelder hovedsakelig en uregulert smal tarm som er del av et større LFNR-området. Det foreslåtte området ligger inneklemt mellom 3 boligområder og beskaffenheten gjør at det ikke er egnet til bruk, hverken som turområde eller jordbruksområde. En regulering til bolig vil fremstå som en naturlig fortsettelse av blokkbebyggelse vest for tiltaket. I tillegg til LNFR området tar planområdet med seg eks. traktorvei og deler av regulert gang- og sykkelvei.



Figur 5: Foreslått plangrense på plankartet



Figur 6: Foreslått plangrense på reguleringskartet.

2.2 Hvem skal varsles

Naboer, fylkeskommunen, statsforvalter, kommunen.

2.3 Medvirkning

Det antas at samarbeid med kommuen og andre relevante fagmyndigheter er nødvendig da prosjektet har noen utradisjonelle løsninger. Medvirkning fra brukergrupper vil også være konkrete kjøpere som sammen utformer innholdet i fellesarealer, ute og inne. Man ser for seg gjennomføring av Workshops med interessenter før planene for innholdet av felleshuset bestemmes.

3. Gjeldende planstatus

Kommuneplanens arealdel. Avsatt til LNFR i gjeldende og ny kommuneplan.

3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til 5001: LNFR.

Planinitiativet samsvarer ikke med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er ingen hensynssoner i planområdet.

Planforslaget inneholder 10 enheter og utløser derfor ikke krav til rekkefølgekrav.

Relevante bestemmelser:

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.
Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapitel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:
? parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder

gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering.

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

14.5. Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- *a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.*
- *b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.*
- *c) MotE18gjelderveilovensbyggegrensepå50m.*
- *d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.*

15. Støy og luftforurensning

15.1 Generelt

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.3 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16. Estetikk

16.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- *utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.*
- *ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.*
- *fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.*

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

16.2 Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Planområdet ligger ikke innenfor en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Deler av tomten er regulert til trafikkområder (gang- og sykkelvei) av 3025 0220153E Blakstad videregående skole.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Vi kjenner ikke til pågånede planarbeid eller andre tiltak som kan ha relevans for planforslaget.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/

https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Alt. 2: **Planinitiativet faller inn under forskriftens § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.**

5. Vedlegg

1. A10-1 Situasjonsplan
2. A10-3 Avgrensning planområdet på reguleringskart.
3. A10-4 Avgrensning planområdet på plankart.
4. A-20- Planer stolpehus
5. A30-1 Snitt A
6. A40-1 Utvalgt fasade.
7. A40-2 Fasade nord - Situasjonsoppriss.
8. A72-101 Perspektiv fra det langstrakte tunet.
9. A72-102 Perspektiv fra veien (Blakstadmarka).
10. A72-103 Modellbilder 1
11. A72-104 Modellbilder 2
12. Områdeanalyse_1675265032
13. Støyrapport.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14745-1

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 89/9 Dikemark

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

   Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

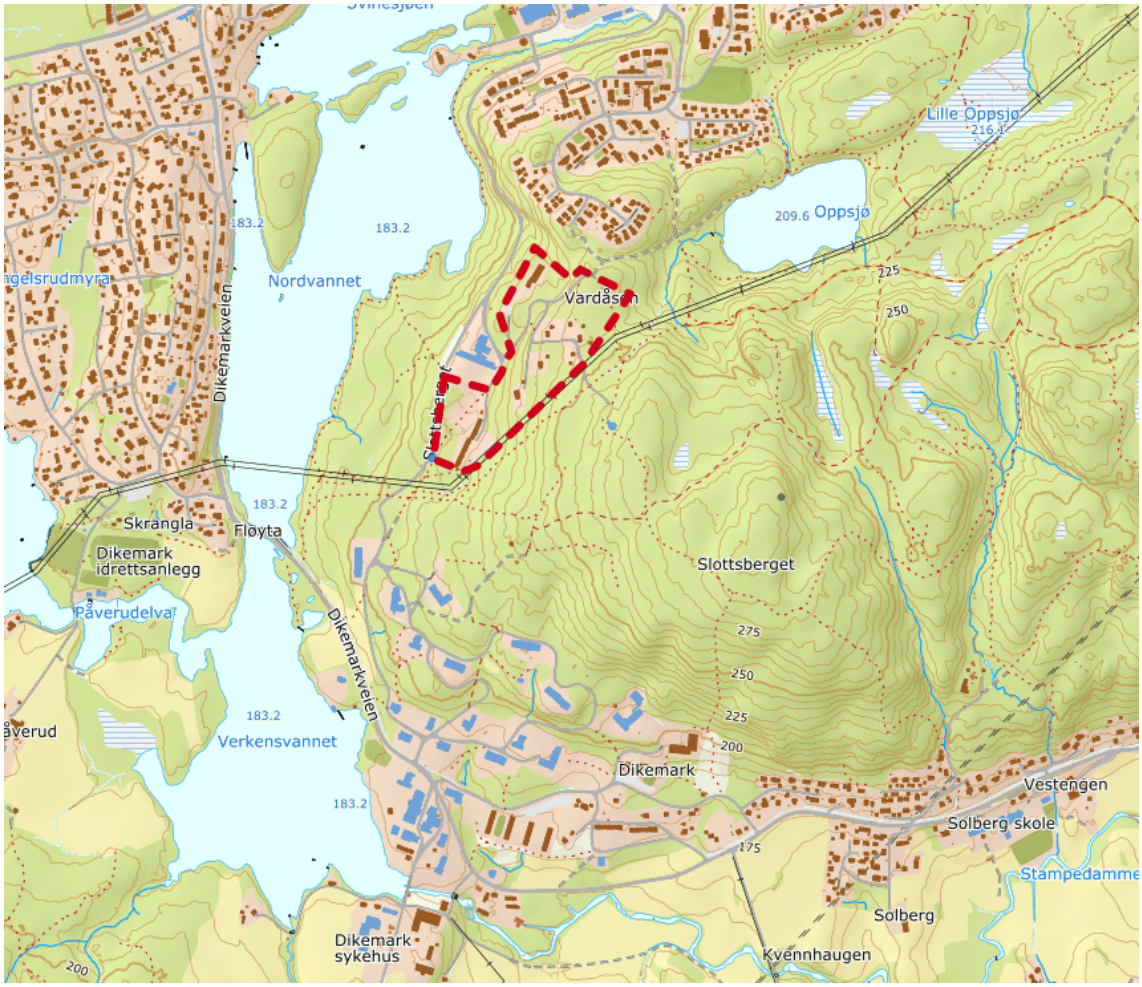
2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder.

Saken gjelder behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt 2.1 (krav om reguleringsplan) og opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr 89/1 på ca.70 daa.

Søknaden legges frem for politisk behandling da søknaden vurderes å være av prinsipiell karakter - hvorvidt det skal åpnes for fradeling av større, samlede arealer i forkant av en planprosess - med tanke på en videre utvikling av Dikemark.



Omsøkte arealer anvist med rød stiplet strek

1.2 Kommunedirektørens konklusjon.

Kommunedirektøren støtter søknaden.
Ny eiendom utgjør et større område som i kommuneplanen er avsatt til boligområde og som er avgrenset mot kommuneplanens definerte LNF-områder og tidligere godkjent tomt rundt Nedre Vardåsen. Området vil fortsatt være omfattet av krav til detaljregulering før en videre utvikling kan finne sted. Tiltaket vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilsidesette plankravets intensjon eller vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt er vurdert å følge opp signaler i tidligere vedtatt utfordringsdokument for Dikemark og vil muliggjøre et salg av området. Dette vil igjen vil kunne stimulere til en videre utvikling. Ut fra en samlet vurdering vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden (mottatt 4.07.2023) er fremmet av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

Det søkes om 2 forhold:

– Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1 (Krav om reguleringsplan). (I søknaden er det feilaktig henvist til pkt 2.6.)

- Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 89/1 som omfatter kommuneplanens felt VA5, VA7 og tilliggende boligområde SB. Totalt ca. 70 daa.

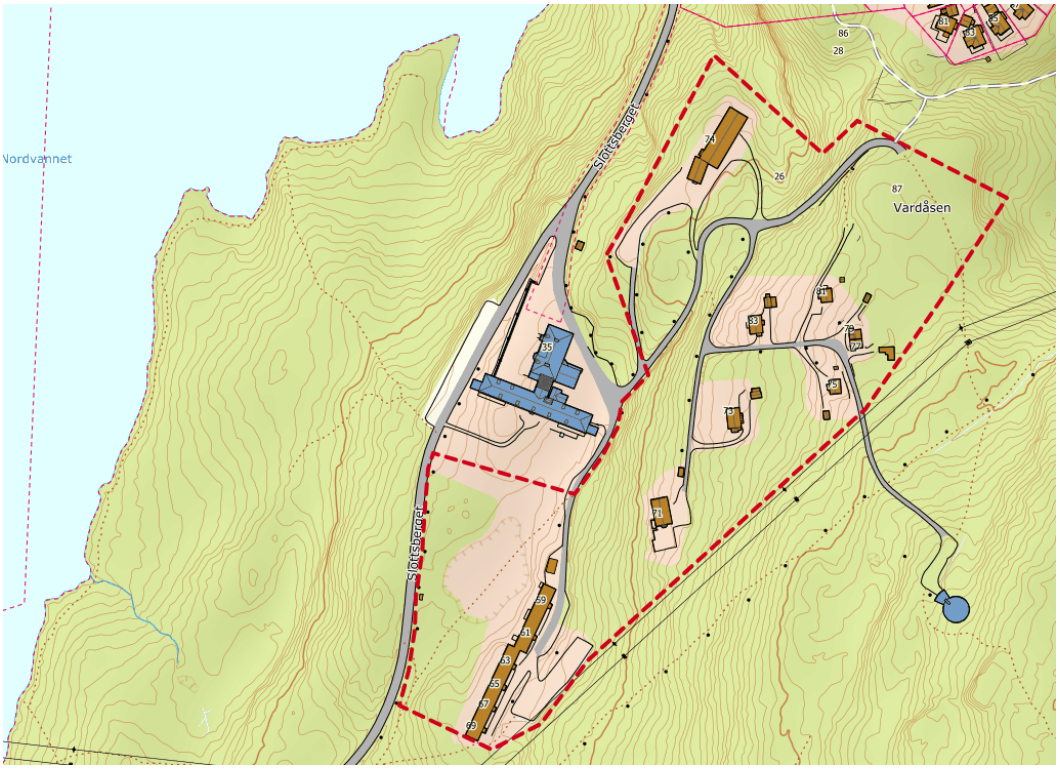
Dispensasjonssøknaden er i hovedsak begrunnet med at den omsøkte eiendommen vil omfatte et større område (blant annet to nye felt avsatt til utvikling i kommuneplanen) og at kommuneplanens plankrav fortsatt vil være gjeldende. Det vises til at opprettelse av en ny eiendom som omsøkt vil kunne bidra til igangsetting av en utvikling av området (gjennom salg), og at det vil være en klar fordel at en interessent/kjøper selv kan stå for en fremtidig planlegging og sikring av områdets kvalitet og utvikling.

Etter søkers vurdering er vilkårene for dispensasjon oppfylt.

2.2 Beskrivelse av området

Omsøkt tomteareal ligger ved Nedre Vardåsen, ca. 1 km nord for «sentrumsområdet» på Dikemark. Området har atkomst fra Slottsberget. Arealet utgjør ca. 70 da og avgrenses av veien Slottsberget og «tomt» rundt Nedre Vardåsen i vest og ellers av naturområder. Høyspentlinje går langs området i sydøst.

Området er i dag bebygget med to boligblokker (Slottsberget 59-69 med 52 boenheter og Slottsberget 74 som er et hybelhus), 5 eneboliger (Slottsberget 71, 73, 75, 81 og 83), en tomannsbolig (Slottsberget 77 og 79) og en del mindre uthus/garasjer. Bebyggelsen har opprinnelig vært funksjonærboliger knyttet til Dikemark sykehus


Nordvannet
Slottsberget
Slottsberget
Vardåsen

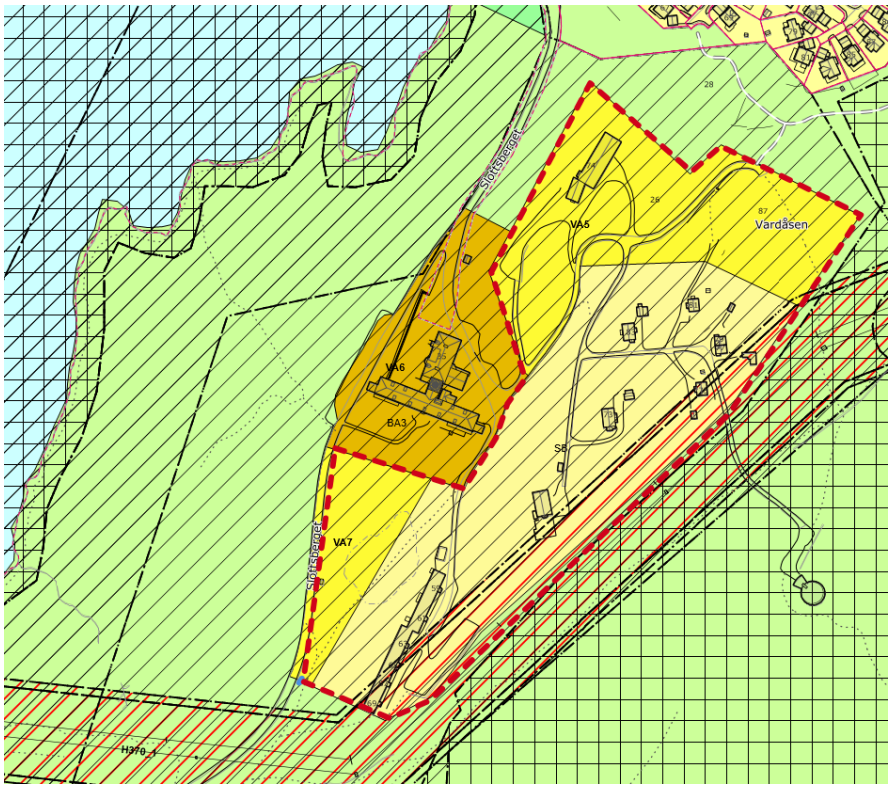


2.3 Planstatus

2.3.1 Gjeldende regulering
Området er uregulert

2.3.2 Gjeldende kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området (vist med rød stiplet strek på kartutsnittet under) avsatt i arealkategorien fremtidig boligbebyggelse (felt VA5 og felt VA7) og eksisterende boligområde (SB – boligområde med spesielle kvaliteter).

Felt VA5 (Øvre Åsen) og VA7 (Slottsberget) er i kommuneplanens boligbyggeprogram stipulert utbygget med konsentrert småhusbebyggelse med henholdsvis 40 og 30 enheter i tidsrommet ca. 2033-2035.



Utsnitt av kommuneplan med markering av omsøkt område.

Området omfattes av kommuneplanens bestemmeler pkt. 2.1 (Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) som lyder;

«I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny

grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.»

Området omfattes ikke av kravet om en samlet plan for Dikemark. En utbygging av området vil omfattes av kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

2.4 Nabovarsling

Det er bedt om fritak for nabovarsling. Kommunedirektøren er enig i at nabovarsling kan unnlates da omsøkt tiltak i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere, jf. plan- og bygningslovens § 21-3 annet ledd. Eiendommen gbnr. 89/1 er en stor eiendom og omsøkte areal grenser ikke til annen eiendom hvor andre enn Oslo kommune er hjemmelshaver.

3. Tidligere behandling

Foreliggende sak er tidligere ikke behandlet.

3.1 Andre aktuelle behandlinger

3.1.1 Dikemark utfordringsdokument

Våren 2016 vedtok henholdsvis Asker kommunes Utvalg for plan, samferdsel og næring, Formannskapet og Bygningsrådet, at «Dikemark utfordringsdokument» skal legges til grunn for det videre arbeidet med planlegging og utvikling av Dikemark. Utfordringsdokumentet (jf. vedlegg) beskriver bl.a. Dikemarks historie og vernestatus, belyser utfordringer og muligheter ved utvikling av et nytt lokalsenter og boligområde på Dikemark og skisserer forslag til prosess og organisering av det videre planarbeidet på Dikemark.

Det er påpekt at en utvikling av Dikemark vil skje over mange år. Gjennomføringstempoet vil være helt avhengig av markedet. Det er stipulert etablering av inntil 250 nye boliger i dagens sykehusbebyggelse, samt lokalsenter med service og næringsvirksomhet. (Den videre utbyggingen av nærmere 1000 boliger vil først kunne skje når framkommeligheten for buss inn mot Asker stasjon er tilfredsstillende.)

I utfordringsdokumentet er det signalisert at Asker kommune vil kunne vurdere fradeling av større delområder på Dikemark, dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av en framtidig reguleringsplan, samt oppfyller lovens øvrige forutsetninger i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom.

3.1.2 Tidligere fradelinger

Oslo universitetssykehus HF (OUS) søkte i 2018 om fradeling av sentrumsområdet og Nedre Vardåsen. OUS begrunnet søknaden med et tiltagende forfall og små

ressurser til bygningsvedlikehold. Asker formannskap vedtok i møte 5.6.2018 en anbefaling om at arbeidet med å etablere egne grunneiendommer for Oslo universitetssykehus sin del av kommuneplanens definerte sentrumsråde på Dikemark og tomt rundt Nedre Vardåsen, ble igangsatt i forkant av planlagt helhetsplan for området.

Bygningsrådet ga deretter (i møte 5.12.2028) dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser (Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet) og godkjente søknad om opprettelse av ny grunneiendom for henholdsvis;

- 1) Sentrumsområdet (ca. 30 daa) med totalt 8 fredete bygg. (Delingen er gjennomført. Området er fortatt i helseforetakets eie.)

- 2) Nedre Vardåsen (ca. 12 daa) som danner tomt rundt den fredet bebyggelsen i tråd med kommuneplanen. (Delingen er ikke gjennomført)

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Problemstillingen

Fra 1980 har Oslo kommune, og etter 2004 Oslo Universitetssykehus HF (OUS), gradvis avviklet sin virksomhet på Dikemark. 29 bygninger, med tilhørende parkanlegg er fredet. Mange av bygningene står tomme og området er i dag preget av stort forfall. Det har derfor i lang tid vært et sterkt ønske om å skape ny aktivitet på Dikemark, både med tanke på en revitalisering av området og for å hindre ytterligere forfall.

For å sikre en helhetlig utvikling av området, hvor stedets særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter blir ivaretatt og videreforedlet, har det vært krav til en samlet plan for Dikemarkområdet før en videre utvikling og oppdeling av eiendommen kan finne sted.

Asker kommune har tidligere tatt initiativ til et samarbeid om en felles plan mellom grunneierne (Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF) og Asker kommune som planmyndighet. De tre partene har blant annet, gjennom «Europan-konkurransen» i 2013, samarbeidet om idéutvikling og planlegging av Dikemark. Arbeidet med en helhetsplan og områderegulering har imidlertid av ulike årsaker stoppet opp. Oslo kommune har blant annet meddelt at de må prioritere sine ressurser på den store byveksten Oslo kommune står overfor og at de derfor ikke har ressurser til å bidra til videre utredningsarbeid på Dikemark.

I likhet med OUS ønsker nå Oslo kommune å selge deler av sine arealer på Dikemark og er i innledende prosesser for å vurdere om dette er mulig. Ett tiltak for å muliggjøre et slik salg er å opprette de aktuelle områdene som egne eiendommer.

Spørsmålet er om en slik oppdeling kan bidra til ønsket utvikling, samtidig som den ikke vanskeliggjør eller tilsidesetter de krav en helhetlig planprosess skal ivareta.

I gjeldende kommuneplan er Dikemarkområdet delt inn i tre ulike kategorier, henholdsvis «sentrumsområdet», «sykehusområdet vist med bestemmelsesområde #2» og «øvrig område».

For sentrumsområde (som allerede er etablert på egen eiendom) er det krav om at det skal foreligge en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan før tiltak kan finne sted.

For sykehusområdet vist med bestemmelsesområde #2 (som utgjør området nord for sentrumsområdet og som omfatter mange fredete bygninger og parkanlegg) er det tilsvarende krav til at det skal foreligge en samlet plan, enten en kommunedelplan eller områderegulering, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.6.3.

For øvrig areal (som også omfatter omsøkt areal) er det et generelt plankrav som følger av kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1.

4.2 Dispensasjonsvurdering

Det sentrale i dispensasjonsvurderingen er om vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd er oppfylt. Bestemmelsen lyder som følger:

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det første spørsmålet her er om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, mens det andre spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Hensynet bak bestemmelsen (plankrav)
Dikemark er et særegent område som preges av fredet og bevaringsverdig bebyggelse, samt andre verdifulle kultur- og naturkvaliteter. Hensikten med kommuneplanens plankrav er å sikre at en fremtidig utvikling av området skjer i samspill med områdets kvaliteter slik at stedets særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter ivaretas og videreforedles, både når det gjelder bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Videre skal plankravet forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre en framtidig regulering og sikre bred medvirkning i planprosessene.

Omsøkt areal ligger i utkanten av den sentrale bebyggelse på Dikemark og utenfor det området hvor det er krav til en samlet plan for Dikemark. Avgrensningen av

arealet følger kommuneplanens definerte utbyggingsområde og avgrenses mot avsatt LNF-område og tomt for Nedre Vardåsen.

Ved opprettelse av ny grunneiendom vil plankravet fortsatt være gjeldende for en utvikling av området. Tatt i betraktning områdets størrelse og avgrensning i samsvar med kommuneplanens definerte arealbruksformål, vil en gjennom en fremtidig regulering kunne vurdere utvikling av kommuneplanens avsatte felt VA5 og VA7 i en sammenheng med den eksisterende bebyggelsen innenfor området. Ved en fremtidig regulering vil det også tas nærmere stilling til kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

En fradeling av et samlet område som omsøkt, vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilsidesette hensynet bak plankravet eller lovens formålsbestemmelse og vil ikke vanskeliggjøre en fremtidig regulering av øvrige områder.

Fordelene med å tillate en fradeling som omsøkt er at:
1) området kan selges samlet.
2) Oslo kommune kan selge området slik at man på denne måten får inn private utbyggingsinteresser som ønsker å satse på videre utvikling, og dermed hindre ytterligere forfall.

Ut fra et areal– og ressursdisponeringshensyn vil dette totalt sett ha samfunnsmessig betydning i forhold til ønsket utvikling av Dikemarkområdet.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger planfaglige ulemper knyttet til tiltaket.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at det her foreligger grunnlag til at en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1 kan anbefales.

4.3 Opprettelse av ny grunneiendom

Kommunedirektøren viser til sin overfor stående vurdering og vil anbefale opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt.

Området er i dag delvis bebygget og plan- og bygningslovens krav til infrastruktur, jf. kapittel 27, er oppfylt.

I dag krysser det veitraséer, som er åpne for allmenn ferdsel, over det omsøkte arealet. Ved opprettelse av ny grunneiendom forutsettes slik veirett videreført. Dette gjennom tinglyst veirett på den nye eiendommen. Nøyaktige grenser, blant annet grense mot veigrunn for Slottsberget, blir å avklare i forbindelse med kartforretningen. Ved en fremtidig regulering av området kan det bli behov for å justere grensene i samsvar med vedtatte planer.

4.4 Sammenfatning, konklusjon

Det er viktig å igangsette prosesser for videre utvikling av Dikemark. Det er tidligere påpekt at en slik utvikling bør starte i sentrum, med en revitalisering av den eksisterende bygningsmassen. Å tilrettelegge for at nye aktører kan komme på banen og bidra til en utvikling, var nettopp en av begrunnelsene for å tillate at OUS sin del av sentrumsområdet ble etablert som egen eiendom i 2018.

En utvikling av Dikemark vil sannsynligvis skje gradvis og over lengre tid. Kommunedirektøren stiller seg positiv til at også andre større delområder på Dikemark kan tillates opprettet som nye grunneiendommer dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av en framtidig helhetsplan/områderegulering eller reguleringsplan, samt oppfyller lovens øvrige forutsetninger i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom.

En fradeling som omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilsidesette plankravene eller vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes å være av samfunnsmessig betydning for å stimulere til videre utvikling.

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil medføre uheldige konsekvenser knyttet til fremtidig arealdisponering.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at vilkårene for dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2, er oppfylt. Dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt kan anbefales.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Dikemark utfordringsdokument 2016
Kart datert 01-08-2023
Mottatt søknad - kartbilag
Mottatt søknad - søknadsskjema
Mottatt søknad brev datert 28-6-2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14745

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	74/23

Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr,. 89/9 Dikemark

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 74/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

   Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

Dikemark utfordringsdokument

30. mars 2016



Dikemark: Levende, raust, kortreist og grønt.

Innhold

Innledning 5
Visjon 5
Historisk utvikling av Dikemark 6
Forhistorie og middelalder 6
Jernverk , sagbruk og mølle 6
Dikemark sykehus 7
Arkitektur 9
Vardåsen sanatorium 9
Betydning for samfunnet 11
Arbeidsterapi 11
Museum 11
Status på Dikemark 13
Planstatus 14
Kommuneplan 2014-2026 14
Reguleringsplaner 16
Kulturminner og fredning 17
Marka 18
Befolkningen 18
Næringsliv og arbeidsplasser 21
Statlig virksomhet 21
Kulturaktivitet og kunstnere 22
Bygningsmassen 22
Sykehuset 22
Boligene 23
Eiendomssituasjonen 25
Infrastruktur 26
Skole 26
Barnehage 26
Idrett 26
Friluftsområder 26
Eldre 26
Møteplasser 26
Veianlegg/trafikk 26
VA og energi 27

Rehabiliteringsprosjekter fra de senere år 27
Dikemark, føringer fra andre planer 29
Regional plan for Areal og transport i Oslo og Akershus 29
Boligpolitisk strategi for Asker 2016 – 2026 29
Kulturplan for Asker 2016-2026 29
Kommunedelplan for folkehelse 2015 – 2026 29
Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 1994. 30
Museumsplan 2014-2018 30
Tidligere utredninger 31
Teknisk/økonomisk analyse 31
Europan arkitektkonkurranse 31
Utfordringer og muligheter på Dikemark 33
Videre utvikling av Dikemarks fysiske miljø 33
Ombygging av dagens fredete bygningsmasse 33
Fortetting i fredningsområdet 34
Nybygging utenfor fredningsområdene 34
Lokalsenter 34
Boligbygging 34
Gårdsbruket og landbruksområdene 35
Vann/vassdragssoner og biologisk mangfold 35
Kraftverksområdet 35
Krav til teknisk infrastruktur 35
Videre utvikling av Dikemark som samfunn og sosialt miljø 36
Stedsutvikling 36
Robust samfunnsutvikling 36
Robust økonomisk utvikling 36
Næringsutvikling og arbeidsplasser 36
Kulturutvikling 37
Utvikling av kommunale tjenester 37
Folkehelseperspektiv 38
Miljøperspektiv 38
Prosessbeskrivelse 39
Organisering av planarbeidet 39
Faser i planarbeidet 40
Mulighetsstudie 40
Helhetsplan 41
Områderegulering 41

Planleggingskostnader 41
Utviklingstempo på Dikemark 42

Innledning

Dikemark var Asker eneste tettsted på 1700-tallet, samfunnet var bygd opp rundt Dikemark jernverk. Verket ble nedlagt i 1806 og Dikemark gård drev et allsidig jordbruk da Oslo kommune kjøpte eiendommen i 1898. Formålet med kjøpet var å opprette et asyl for sinnsyke. Datidens tro på at naturskjønne omgivelser ga fred og ro i pasientenes urolige sinn var bakgrunn for dette stedsvalget. Bygningenes utforming, god arkitektur, kvalitet og bevisste valg for tilliggende parkområder var vesentlige elementer for positiv påvirkning på pasientene. Arbeidsterapien var sentral i behandlingen. Dette medførte at samfunnet nesten ble selvforsynt med tjenester og produkter fra mange virksomheter som gartneri, gårdsbruk og snekkerverksted.

Fra 1980 har Oslo kommune, og etter 2004 Oslo Universitetssykehus HF, gradvis avviklet virksomheten på Dikemark. 29 bygninger, med tilhørende parkanlegg er fredet. Mange av bygningene står tomme og området er preget av stort forfall.

I kommuneplan for Asker 2014 – 2026 ble Dikemark definert som ett av Askers fire lokalsentra. Det skal utvikles et servicesenter, for denne delen av kommunen, i ett nabolag med opp til 1200 nye boliger.

Dette utfordringsdokumentet belyser utfordringer og muligheter ved utvikling av et nytt lokalsenter og boligområde på Dikemark. Hovedutfordringen på Dikemark er å reetablere et lokalsamfunn, fortrinnsvis basert på mange av de samme egenskapene som Dikemark en gang hadde. Dikemarks historikk og status i dag er sentrale parametere i det videre utviklingsarbeidet. Utfordringsdokumentet skisserer forslag til prosess og organisering av det videre planarbeidet på Dikemark.

Visjon

Området er flott, bygningene er majestetiske og de parkmessige kvalitetene åpenbare. Dikemarks posisjon, som et sentralt og selvforsynt samfunn i Asker gir føringer for videre utvikling. Historien inni byggene, opplevelsene som sitter i veggene knyttet til urolige sinn og triste skjebner er også en viktig del av stedet, en mer mystisk og mørk del av bilde. Alle disse elementene må med når en skal tegne kartet og mulighetsrommet for en utvikling på Dikemark. Fortiden til stedet gjør det unikt og er bare med på å utfordre oss når vi skal tegne veien videre.

Visjon:

Dikemark; Levende, raust, kortreist og grønt.

Historisk utvikling av Dikemark

Forhistorie og middelalder

Det er gjort funn av gjenstander i området som vitner om tidlige jordbruksbosetning allerede 3000 år f.Kr. Utover det er det ikke registrert noen kulturminner fra forhistorisk tid eller middelalderen i området. Dikemark gård (gnr. 89) er første gang nevnt i skriftlige kilder på slutten av 1300-tallet. Dikemark var sammen med Eriksrud blant de største gårdene i Asker.

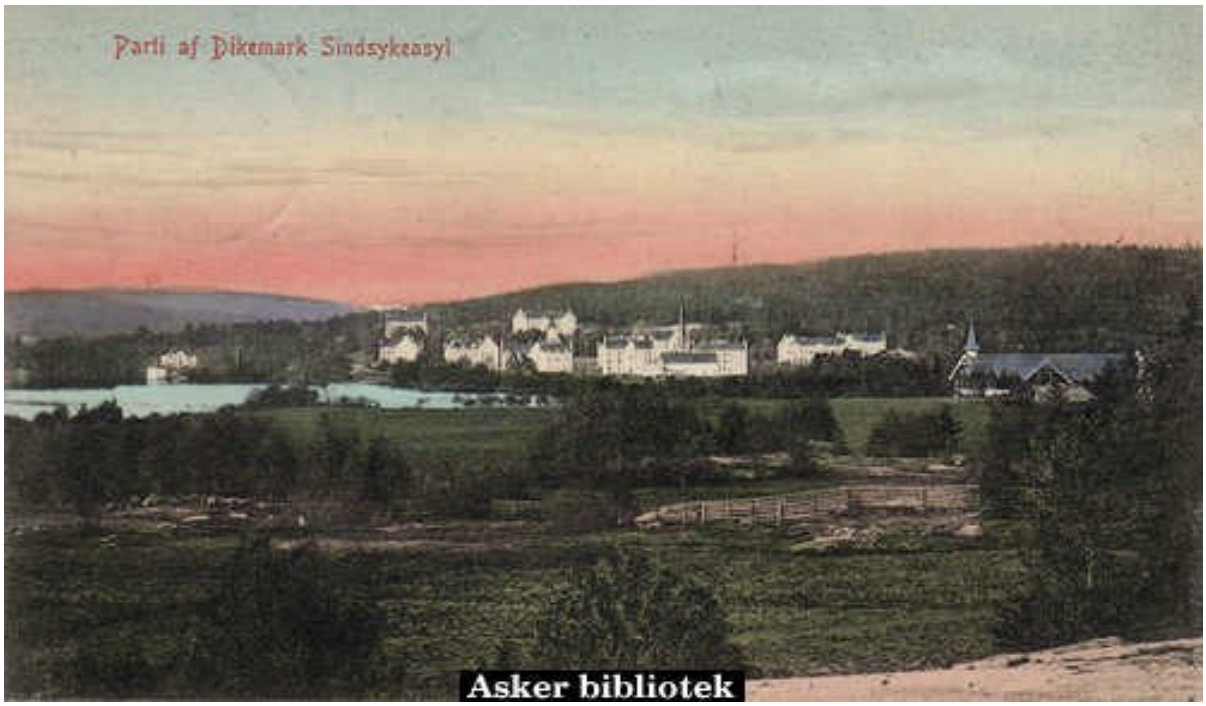
Jernverk , sagbruk og mølle

Helt på slutten av 1600-tallet ble Dikemark Jernverk anlagt ved Verkenselva og drevet med avbrytelser til rundt 1810. Verket ble ledet av blant andre Anna Vogt Krefting og var delvis under samme eierskap som Bærums verk. Jernverket ble drevet på malm fra flere gruver i områdene omkring, blant annet ved Oppsjø ved Vardåsen og Kjenner på Lierskogen, samt at trekull ble utvunnet fra skogene omkring. De mange kullmilene (kølabonner) i området er spor etter denne virksomheten. 102 gårdsbruk i Asker, Lier og Røyken hadde leveringsplikt av trekull til jernverket. Anlegget lå rundt fossen ved elveutløpet ved Verkensvannet. Dikemark utviklet seg til et lite tettsted med opptil 40 familier knyttet til jernverket. Etter at masovnen og hovedbygningen brant i 1804, ble verket nedlagt. Fortsatt finnes spor etter jernverket, blant annet rester av slagg. Store slagghauger lå nedstrøms fossen så sent som i 1912, da tyskerne kjøpte opp resten. Navn som Verkensvannet og Hammerbakken minner om jernverket. I følge tradisjonen skriver noen av småbrukene inne på sykehusområdet seg fra Jernverkets dager, noe navn som Dyring og Helsing er vitne om. De stammer trolig fra utenlandske fagarbeidere som kom hit på 1700-tallet. De gamle plassene innenfor sykehus-området ble pusset opp og tatt i bruk av ansatte på sykehuset. Etter at jernverket ble nedlagt gikk Dikemark over til vanlig gårdsdrift med mølle (1837), sag (1849), stampe og reperbane. Våningshuset på Dikemark gård står fortsatt og var i mange år Fossekallen barnehage.



Opprinnelig våningshus på Dikemark gård

Dikemark sykehus



Dikemark sykehus ca. 1910

Det historiske utgangspunktet for Dikemark sykehus er Oslo Hospital som ble stiftet i 1538 som en fortsettelse av Fransiskaner-klosterets sosiale virksomheter i middelalderbyen i Oslo. I andre halvdel av 1800-tallet økte behovet for sinnsykeasyl i Oslo. Gaustad var etablert, men det ble nødvendig å utvide kapasiteten. I kjølevannet av industrialiseringen valgte man etter hvert i Europa å legge sykehus utenfor de sterkt forurensede industribyene. Også Oslo kommune ønsket å etablere det nye sykehuset utenfor byen. I 1898 kjøpte Oslo kommune Dikemark gård og fire nærliggende småbruk for å opprette et asyl for sinnssyke, som erstatning for byens eldste asyl, Christiania Sindsygeasyl. Oslo kommune hadde flere grunner til å velge Dikemark som sykehusområde. Det var drikkevann og vannkraft med oppdemmingsrett, god avstand til naboeiendommer og avstanden til hovedstaden heller ikke for stor. De naturskjønne omgivelsene var også en viktig faktor. Det var i samsvar med tidens oppfatning innen medisin at folk med sykdom kunne få være et sted med rolige og fredelige omgivelser.



Administrasjonsbygningen på Dikemark – ett av byggene som er fredet. Innvendig er også trapperom og inngangsparti fredet.

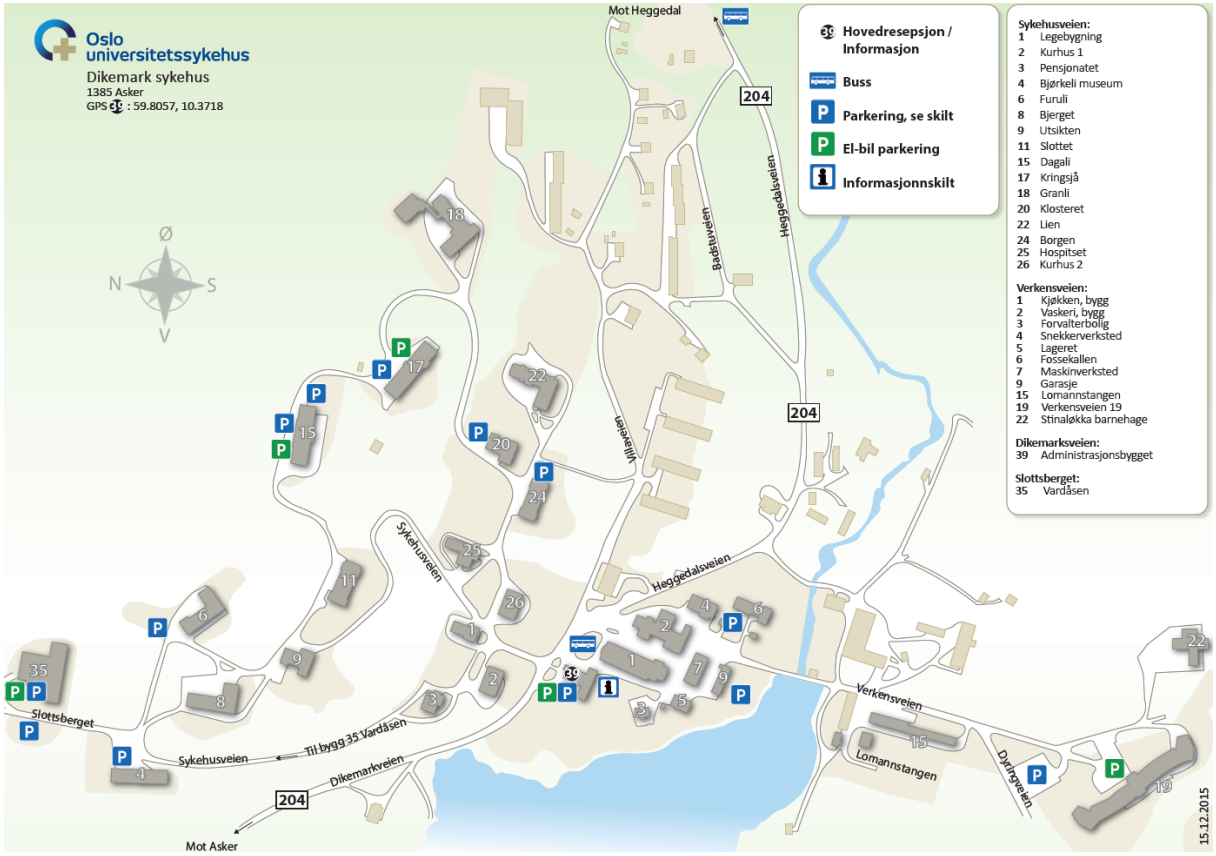
I 1904 stod de første anleggene ferdig, kraftverket og gårdsbruket. I 1905 stod første del av sykehusanlegget ferdig, mannsavdelingen med fire bygninger, samt administrasjonsbygningen. Kvinneavdelingen, også med 4 bygninger, ble tatt i bruk i 1908. Det ble senere gjort utvidelser og moderniseringer 1911-13, 199-23 og i begynnelsen av 1930-årene. I 1924 ble Dikemark asyl omdøpt til Dikemark sykehus. Samlet tomteareal ble på hele 400 mål innmark og 3000 mål god skog. Ressursgrunnlaget var stort nok til å forsyne en liten by, og det som ble utbygget ble i seg selv et lite samfunn. Sammen med eiendommene fulgte drikkevann, fallrettigheter til to fossefall og oppdemingsrettigheter for Verkensvannet som ble innordnet i den omfattende infrastrukturen som måtte på plass. De tilgjengelige ressursene gjorde Dikemark til et selvforsynt samfunn. Her ble det bygget veier, damanlegg, kraftstasjon, driftsbygninger og boliger og parkanlegg. Granitten til sykehuset ble sprengt ut i steinbruddet ved gården Solberg, levert av Schaulunds stenhuggeri på Askerbørskogen. Det var i drift til 1980-tallet. De mange steinuttakene preger fortsatt store deler av Solberglia.



Hospitset



Lien



Arkitektur

Anlegget er bygget etter koloniprisnippet, influert av tilsvarende anlegg i Sverige, Tyskland, Danmark og Østerrike. Det var åpne anlegg hvor den enkelte avdeling ble lokalisert i egne frittstående bygninger, med et sentralanlegg som samlende midtpunkt. Bygningene ble plassert i harmoni med landskapets på en funksjonell måte delvis basert på symmetri og parallellitet. Alle avdelinger har en parallell manns og kvinneavdeling med tvillingbygninger. Bygningene fikk navn og var omgitt av beplantede hageanlegg.

Mannsavdelingene var: Kurhus 1, Pensjonatet, Utsikten, Slottet, Bjerget, Bjørkeli og Furuli. Kvinneavdelingene var: Kurhus 2, Hospitset, Borgen, Klosteret, Lien, Kringsjå og Granli. Felles: Dagali.

Arkitekt for anlegget og reguleringen var Victor Nordan. Byggherrens og arkitektens intensjoner var å skape et sykehus for sinnslidende etter helt moderne prinsipper. Nordan var en av landets mest benyttede sykehusarkitekter i tiden. For det moderne fremtidsrettede sykehuset på Dikemark er jugendstilen dominerende fram til 1920-årene. Selv om anlegget på Dikemark er bygget over tid, har det et enhetlig preg, med visse variasjoner innenfor jugend, nybarokk og ny-renessanse.

Vardåsen sanatorium

Oslo kommune bygget i 1920 årene også et eget tuberkolosesykehus på Dikemark. Nedre Åsen, for voksne pasienter, stod ferdig i 1923. Øvre Åsen, for barn, stod ferdig i 1928. Begge anleggene var tegnet av arkitekt Kristian Biong i nyklassisistisk stil. De ble lagt under

Dikemark sykehus i 1971. Øvre Åsen ble revet tidlig på 2000-tallet, etter å ha vært benyttet som øvingssted for politiet noen år.



Nedre Vardåsen



Avdeling 3 – Den eneste av sykehusbygningene fra etterkrigstiden som er fredet.

Betydning for samfunnet

Dikemark sykehus har vært en viktig arbeidsplass i Asker gjennom 100 år og i 30-årene var det allerede 300 funksjonærer ansatt der, inkludert pleiere. I 1978 hadde Dikemark 1500 pasienter. Det var også et utdanningssenter på Dikemark med spesialskole i psykiatri for sykepleiere, hjelpepleierskole og egen skole for pasientene. I tillegg var det gårdsbruk og skogbruk. Dikemark var Askers største melkeprodusent. Det var også grisehus og eggproduksjon. Sykehusdriften og alt som fulgte med har også stimulert til lokalt handelsliv og gitt gode skatteinntekter til kommunen.

I løpet av 1980-årene skjedde det en betydelig oppgradering av bygningsmassen, noe som førte til lavere kapasitet og færre pasienter pga flere enerom. Dette skjedde samtidig med at man så på muligheter for å flytte og legge ned deler av virksomheten. 1. januar 1996 ble sykehuset nedlagt som egen etat og lagt inn under Ullevål sykehus. Mye av aktiviteten på Dikemark forsvant gradvis etter dette. Fra 1980-1994 ble antall pasienter halvert. I 2004 overtok staten ansvaret for Ullevåll sykehus, inklusive Dikemark.

Arbeidsterapi

En sentral del av behandlingen på Dikemark var arbeidsterapien. Det var arbeid i hagen, ved gartneriet og på gårdsbruket. Det var også bokbinderi, vevstuer, snekkerverksted, trykkeri, kontorarbeid og mer industriell produksjonsvirksomhet.



Driftsbygningen på Dikemark.

Museum

Dikemark psykiatriske sykehusmuseum ble grunnlagt i 1984 i Vaskeribygningen, det var det første psykiatriske museet i Norge. I 2005, da sykehuset feiret 100-års jubileum, flyttet museet til bygningen Bjørkeli.

Bygningen består av 3 etasjer. I første etasje er Hovedmuseet. I 3. etasje (også kalt loftet) finnes Rolv Gjessings unike internasjonalt kjente laboratorium, noe som gjør museet til noe

helt spesielt i museumssammenheng. Innredningen av laboratoriet står så godt som urørt fra 1950 - 60 - årene.



Rolf Gjessings laboratorium

I Dikemark psykiatriske sykehusmuseum finnes en omfattende samling fra sykehusets historie fra 1905 og frem til i dag. Utstillingen viser et mangfold av pasientkunst, malerier og tegninger. Tidstypiske møbler fra perioden, mye laget av sykehuset pasienter og betjening. Der er vaktrom for leger og sykepleiere, pasientarbeider fra arbeidsterapien, kirkerom, isolat, kjøkken, spisesal og salonger.

Utstillingen bidrar til å avmystifisere psykiatriske lidelser gjennom å gi et innblikk i behandling og sykehusopphold, på den tid en lukket verden.

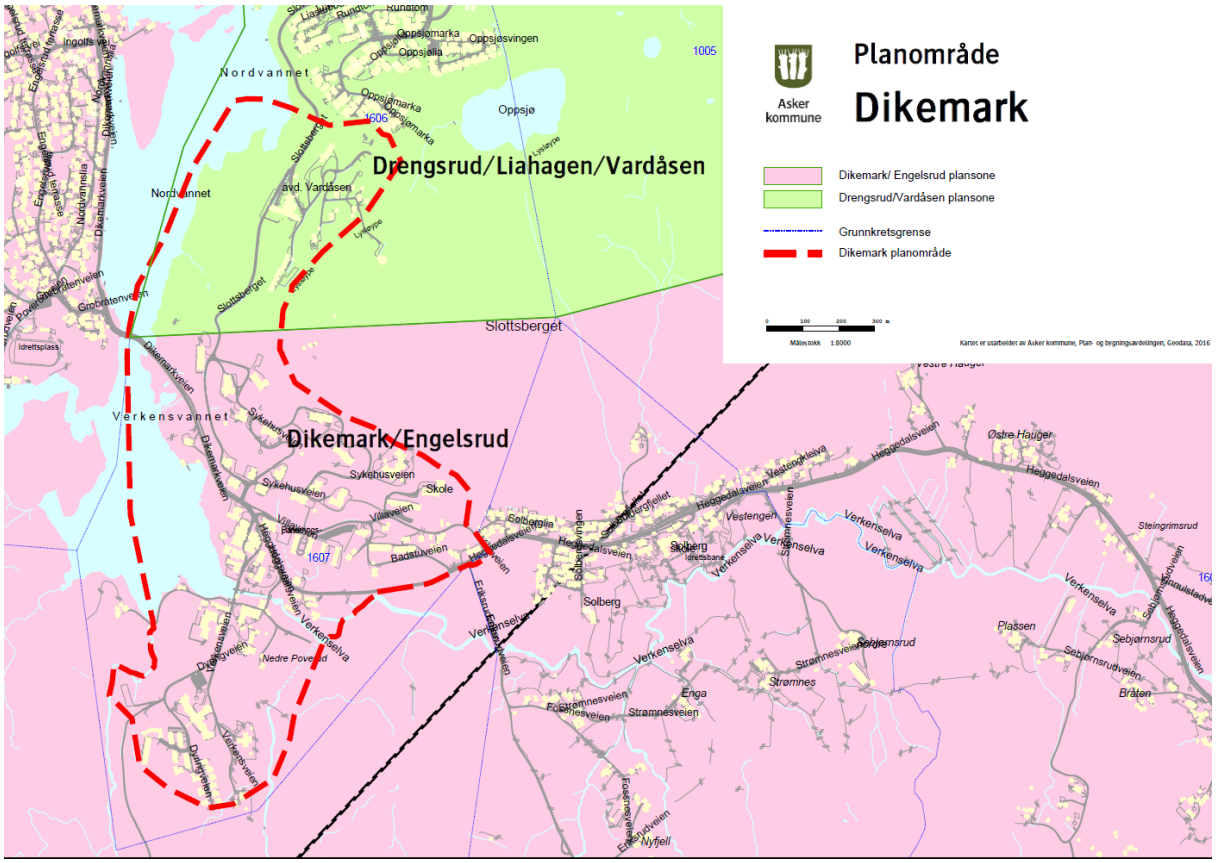


Bjørkeli



Interiørbilde fra Dikemark museum

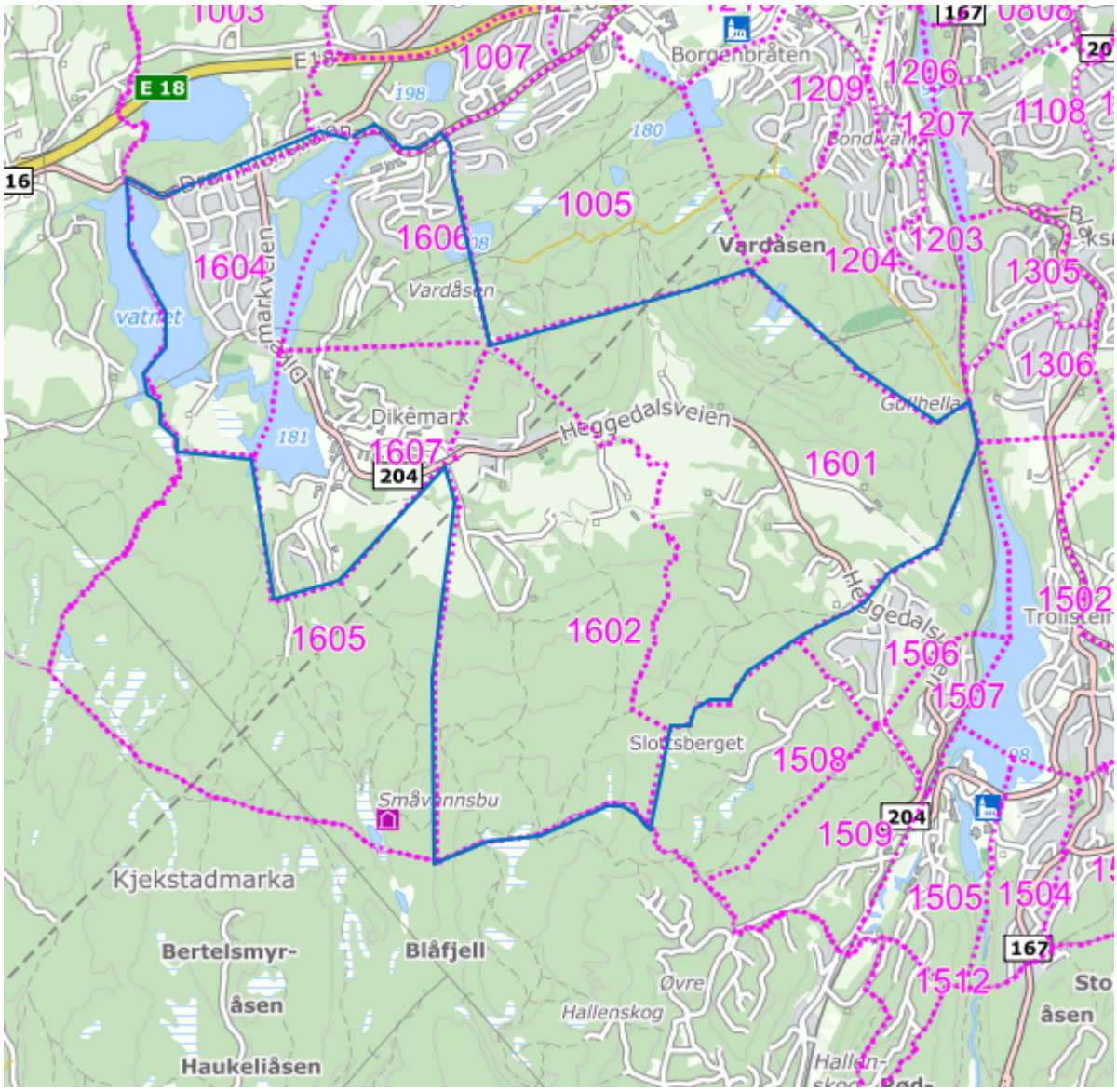
Status på Dikemark



Dikemarkområdet defineres som området som omsluttes av Verkensvannet og Nordvannet i vest, Vardåsenmarka i nord, landbruksarealene på Askerbørskogen i øst-sørøst, og Kjekstadmarka i sør. Området omfatter bl.a. Dikemark sykehusområde, Vardåsen sykehusområde, Dyringveien og boligområder langs Heggedalsveien mot Solberg skole. Området er rundt 1,5 km2. Gjennom området renner Verkenselva. Parkaktige omgivelser med planta alleer, hager og frodige edel-løvtrær omgir sykehusanlegget.

I statistisk sammenheng omtales Dikemark som Dikemark grunnkrets og/eller Dikemark/ Englsrud plansone. Plansonen Dikemark/Engelsrud består av følgende grunnkretser:

- 1601 Vinnulstad
- 1602 Sæbjørnsrud
- 1604 Engelsrud
- 1606 Slottsberget
- 1607 Dikemark



Planstatus

Kommuneplan 2014-2026

I kommuneplan for Asker 2014 – 2026 er det lagt opp til en senterstruktur som består av tre nivåer. Asker sentrum er kommunesenter. Dikemark er, sammen Holmen, Vollen og Heggedal, pekt ut som lokalsenter. Det er i tillegg definert 17 nærsentra rundt om i kommunen.

Dikemark ønskes utviklet til et godt lokalsenter for denne delen av kommunen, med service, møteplass og småskala næring, i et nabolag hvor det tilrettelegges for inntil 1200 nye boliger. 250-350 av boligene vil trolig kunne etableres i dagens bygningsmasse. Stedets særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter forutsettes ivaretatt og videreforedlet.

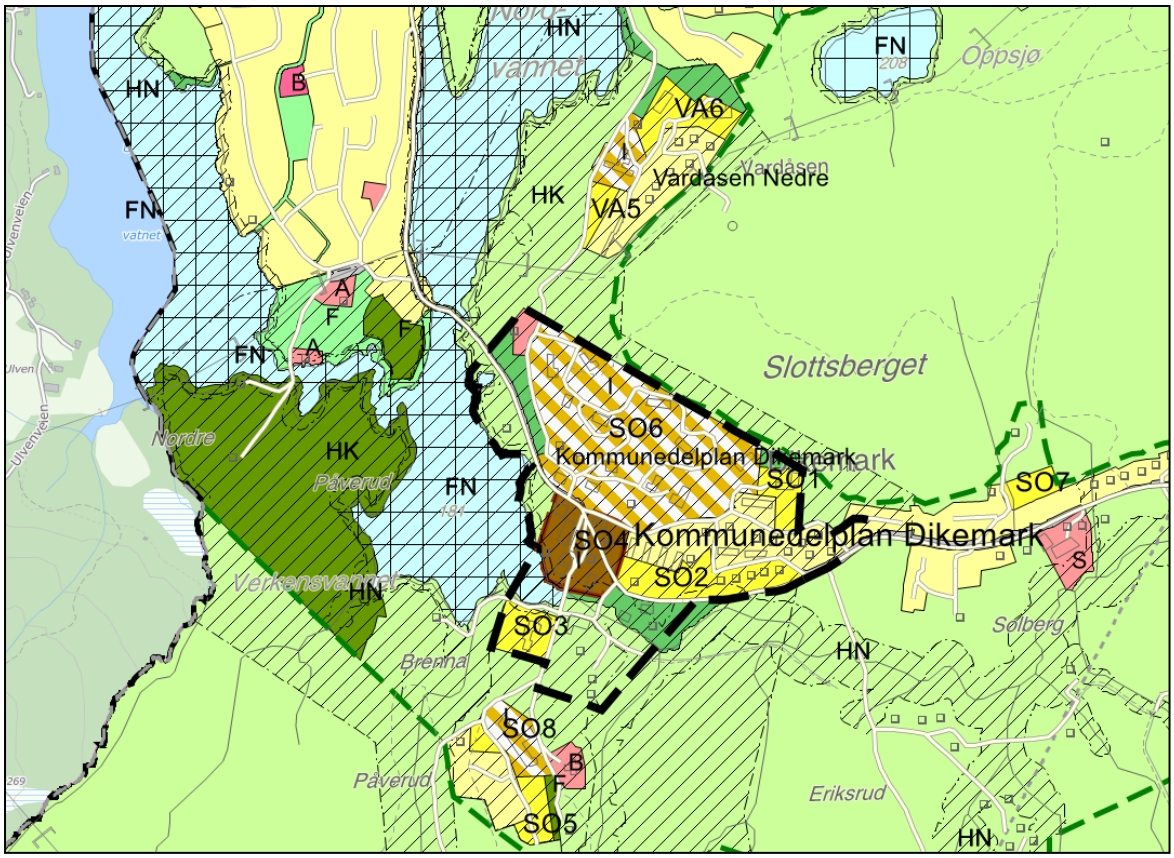
Dikemark er for øvrig i kommuneplan vist som et viktig kulturmiljø, rundt vannene og vassdragene skal naturmiljø og vassdrag hensynstas, og Dikemark ligger omsluttet av verdifulle landbruksområder og Marka.

Kommuneplanen stiller krav om at det skal utarbeides en samlet plan for Dikemark før delings- og byggetillatelser kan gis, jfr. kommuneplanbestemmelsenes §§ 1.5 og 1.6:

> **1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet**
>
> For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.
>
> **1.6. Føringer for samlet plan**
>
> Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

I kommuneplanen er en utvikling av Dikemark sett i en helhetlig areal- og transport sammenheng. Det er fastsatt at en større utvikling av Dikemarksamfunnet ikke kan skje uten at kollektivbetjeningen mot Asker stasjon er bedret. Det er lagt følgende rekkefølgebestemmelse i kommuneplanen:

> Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m2, og nye boligfelt og boligprosjekter med mer enn 10 boenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene
> - langs Slemmestadveien,
> - langs Røykenveien,
> - langs Drammensveien,
>
> før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert. Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.
>
> For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle disse feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.
>
> Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark, tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.

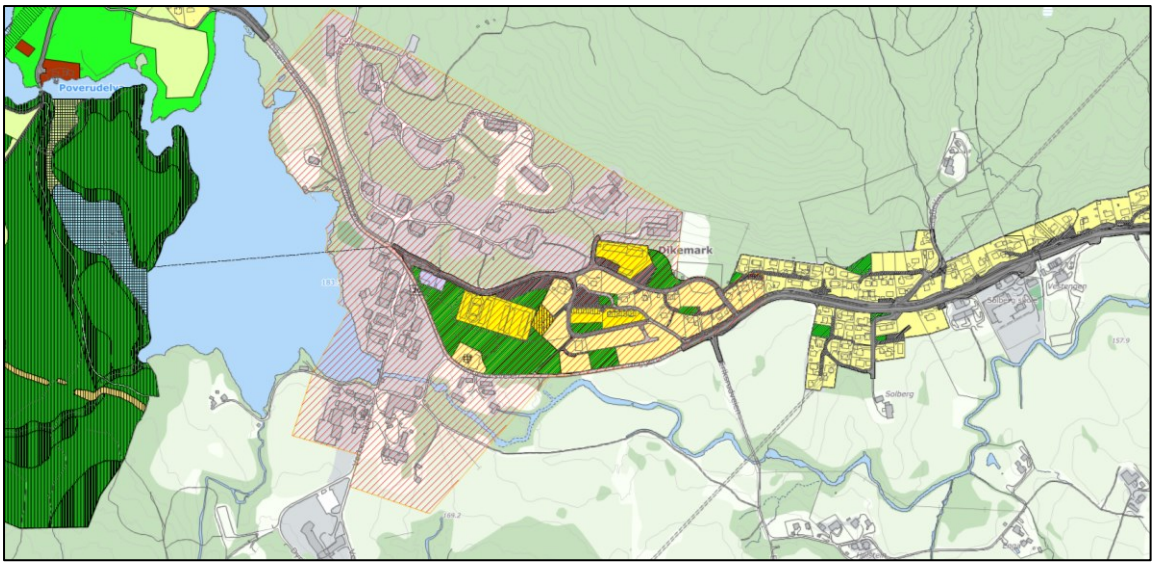


Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Dikemark er i all hovedsak uregulert. Kun boligområder som har vært solgt langs Villaveien/ Heggedalsveien, inngår i reguleringsplaner. Dette for å sikre retten til fradeling av de aktuelle boligeiendommene, jfr. kart under.

Et av de tidligere småbrukene som ble kjøpt av Dikemark sykehus i 1913 er regulert til bevaring, lokalnavn «Badstua».

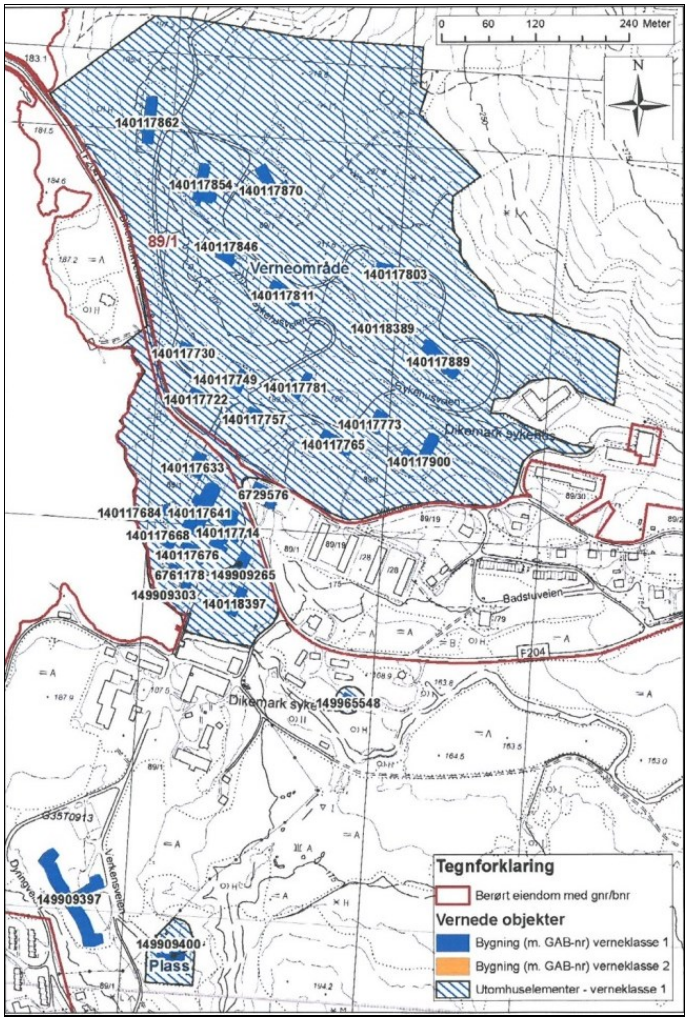


Reguleringsstatus

Kulturminner og fredning

I medhold av Kulturminneloven er vesentlige deler av Dikemark fredet. Fredningen gjelder den del av Dikemark som eies av Oslo Universitetssykehus og omfatter 29 bygninger, hvorav flere også i interiøret, samt park/landskap.

Fredningen inngår i Landsverneplan for helsesektoren fra Helse- og omsorgsdepartementet fra 16.02.2012. Forskriften til fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer, som angår Dikemark sykehus, gir en detaljert beskrivelse av hva som omfattes av fredningen og begrunnelser for fredningen. Formålet med fredningen er å bevare Dikemark sykehus som eksempel på paviljongbygget psykiatrisk sykehus fra tidligste del av 1900-tallet. Formålet er videre å bevare park og utomhusområdet som helhet og anleggets opprinnelige utforming/arkitektur, med senere utvidelser og tilføyelser.



Kartet viser fredete bygninger og det fredete området/parken

Det finnes i tillegg en rekke bygninger og installasjoner som ikke omfattes av fredningen, men som også er verdifulle kulturminner og sentrale for å forstå og oppleve Dikemark som kulturmiljø og sted. De fleste av disse er tilknyttet sykehusdriften som f.eks. boliger for direktøren og andre ansatte, samt boliger for enkelte velstående betalende pasienter som Villa Alfhild og Villa Ingeborg. Mye er også gårdsbebyggelse og er delvis fra tiden før da Dikemark var et gårdsbruk med tilliggende plasser og underbruk som Helsing, Dyring og Badstua. Disse ble etter hvert kjøpt av sykehuset og ble boliger for ansatte. Gårdsdriften ble innlemmet i sykehuset, og den store driftsbygningen, gårdsbestyrerboligen og våningshuset på

Eriksrud (senere barnehage) er bygg som fortsatt er bevart fra gården. Flere av bygningene ved det tidligere sagbruket nedenfor fossen ved Verkensvannet er også registrert som kulturminner. Andre kulturminner er smia, et båthus, et pumpehus , forsamlingshuset Dalgløtt og en hoppbakke i Solberglia. De kulturminnene som er fra før år 1900 er i all hovedsak Sefrak-registrert, mens de som er fra etter 1900 er de fleste registrert av Asker kommune. Det er sannsynlig at det er flere mindre synlige kulturminner i området som ikke er kjent og registrert.

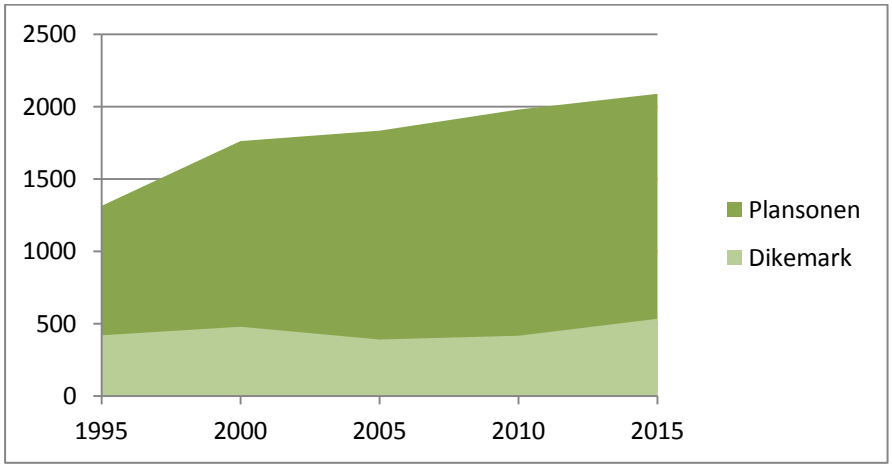
Marka

Markagrensen er vist på kommuneplanen og omfatter både Vardåsen/Slottsberget og Kjekstadmarka, her gjelder Markaloven.

Befolkningen

Innenfor Dikemark grunnkrets bor det i dag nærmere 600 innbyggere, dvs ca. 1% av befolkningen i Asker. I plansonen Dikemark/ Engelsrud bor det 2100 personer.

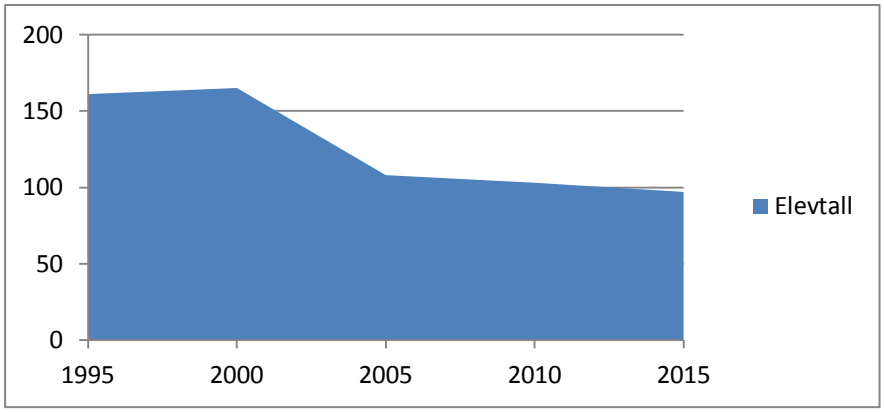
Diagrammet under viser befolkningsutviklingen i Dikemark grunnkrets siden 1995.



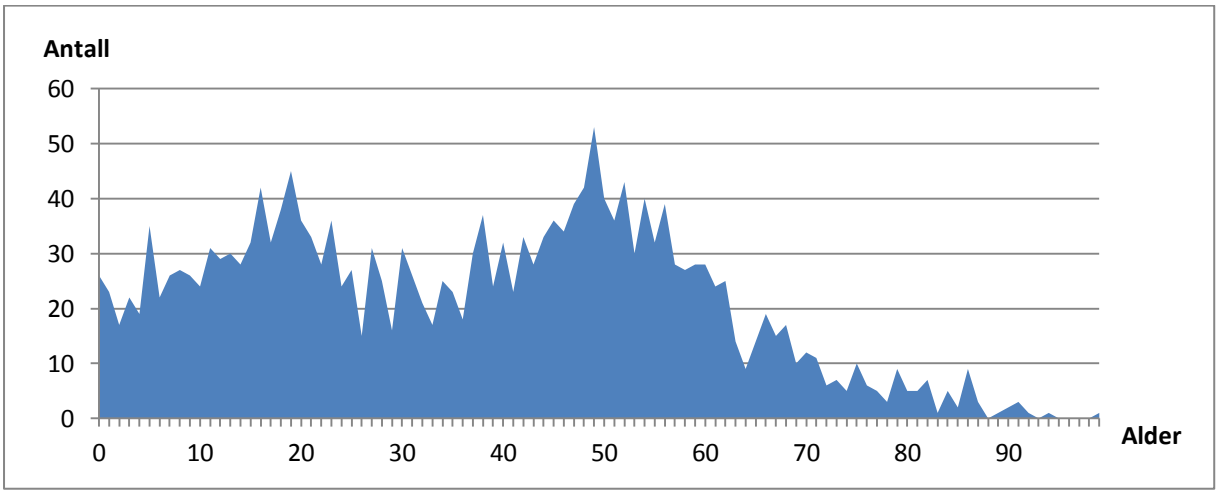
Befolkningsutvikling i Dikemark grunnkrets

I plansonen som omfatter både Dikemark, Engelsrud og Askerbørskogen, har det vært en vekst på 60 % i løpet av de siste 20 år. På selve Dikemark sykehusområde, inklusive Villaveien, Badstuveien og Dyringveien, var det som følge av sykehusnedleggelsen 20 % befolkningsnedgang fra 2000 til 2005. Senere er bl.a. tjenesteboligene i Villaveien og Dyringveien rehabilitert og solgt ut i markedet. De siste 10 år har befolkningen på selve Dikemark igjen økt markert, med over 30 %.

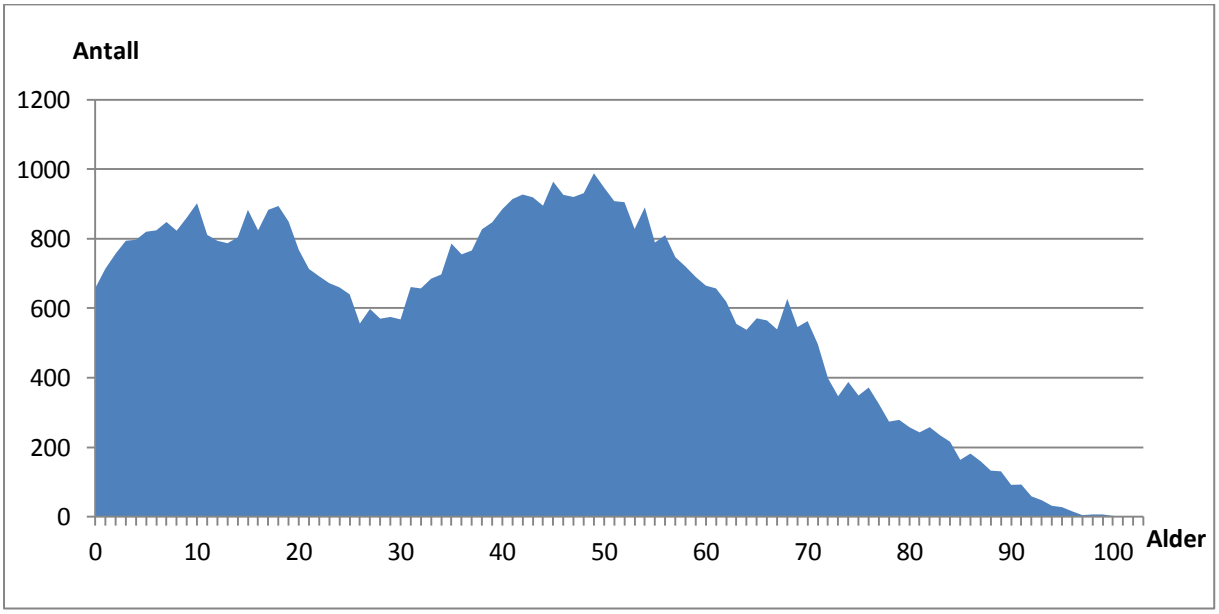
Dikemark har i dag en relativt mindre gruppe barn og unge voksne enn vi finner i befolkningen generelt i Asker. På Solberg barneskole har det vært en elevtallsreduksjon de siste 15 år på over 40 %. Til tross for befolkningsveksten i området, har antallet barn på Dikemark blitt radikalt redusert.



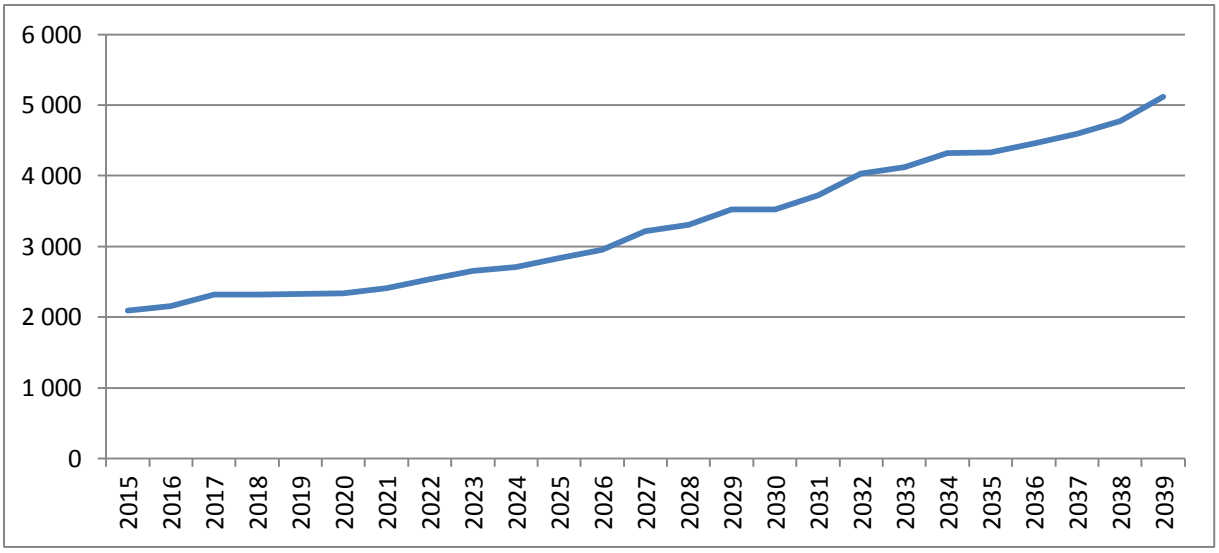
Elevtallsutvikling på Solberg barneskole



Befolkningspyramide for plansone Dikemark/ Engelsrud 1. jan 2015.



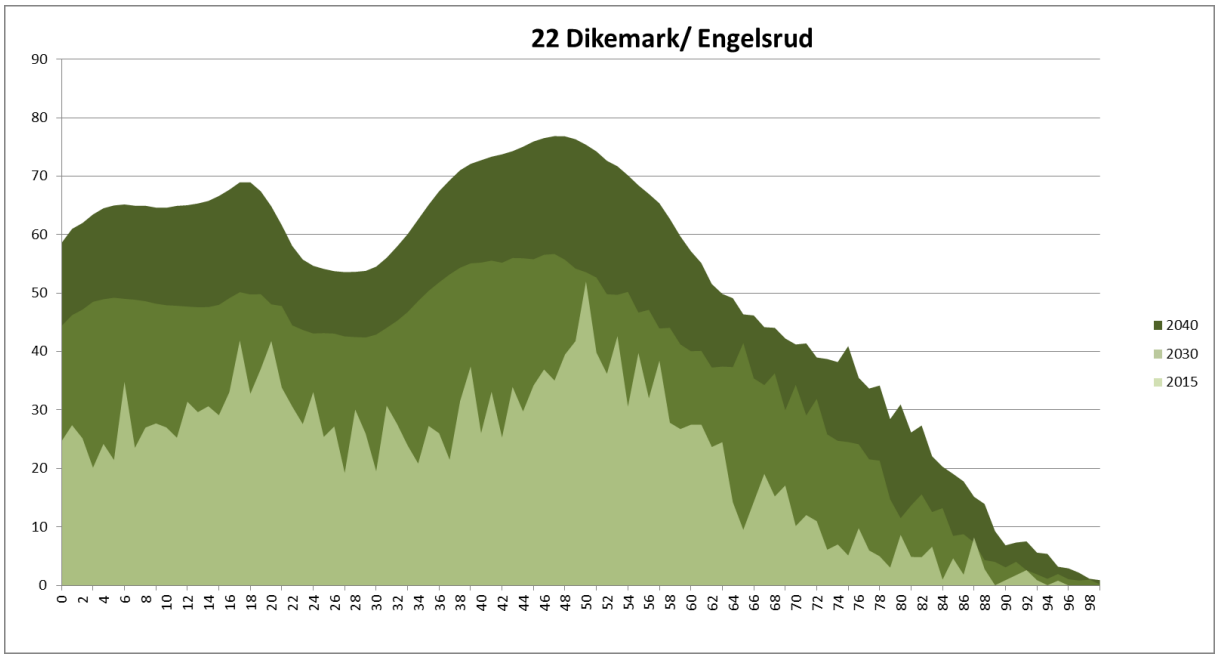
Befolkningspyramide for Asker 1. januar 2015.



Befolkningsprognose for plansonen Dikemark/ Engelsrud.

Befolkningsprognose for plansone Dikemark/ Engelsrud, som blant annet er basert på planlagt boliggbygging, viser 2 100 personer i 2015 og 5 100 personer i 2040.

Dikemark får relativt sett den største befolkningsveksten i Asker de neste 25 årene. Dikemark- samfunnet er den del av Asker som står foran de desidert største endringene, både demografisk, næringsmessig og samfunnsmessig.



Prognose etter alder for plansone Dikemark/ Engelsrud.

Næringsliv og arbeidsplasser

Fortsatt er sykehuset den største arbeidsplassen i området. I tilegg til de som arbeider på sykehuset og flykningemottaket har ca 80 personer sin arbeidsplass på Dikemark.

Det er for registert 34 foretak som leier lokaler på Dikemark, inkludert 28 kunstnere, samt virksomheter innenfor bl.a. møbler, brannvern, reklame, trykkeri, programmering og utleie arbeidskraft, med til sammen ca. 40 ansatte. Stinaløkke barnehage har 15 årsverk.



Statlig virksomhet

Staten drifter to ulike virksomheter på Dikemark pr i dag, dette er sykehuset og asylmottaket. Sykehuset har en kapasitet på 80 pasienter.

Sykehuset har en lokal avdeling for sikkerhetspsykiatri på Dikemark, sikkerhetsavdelingen holder til på Granli. Oslo Universitetssykehus er i ferd med å utrede framtidig lokalisering av regional sikkerhetsavdeling. I Idefaserapport for Regional Sikkerhhetsavdeling med tilgrensende funksjoner er det anbefalt at det arbeides videre i med tre alternaitve lokaliseringer i konseptfasen:

1. Ila Syd
2. Dikemark, Verkensveien 19 (nybygg)
3. Gaustad Nord.

Det er pr i dag lokalisert et ordinært asylmottak med 150 beboere på Dikemark. Beboerne oppholder seg her ofte i et år eller lenger, i påvente av behandling av søknad om opphold og for bosetting i en kommune. Asylmottaket, som drives av Norsk Folkehjelp, er lokalisert på Furululi og Bjerget.

Kulturaktivitet og kunstnere

Det er allerede i dag et stort antall kunstnere som leier noen av bygningene på Dikemark til atelierer og gallerivirksomhet. Historisk sett har kunst og kultur vært en betydelig del av sykehusets aktiviteter for pasientene, noe sykehusmuseet synliggjør. De gamle driftsbygningene har vist seg godt egnet til kunst og håndverk. Her var baker, smed, blikkenslager, lakkeringsverksted, snekkerverksted, salmaker, skredder, møbeltapetserer, maskinverksted, storkjøkken, vaskeri og kantine for sykehuset.

Kunst rett vest, som er Vestregionens største satsing innen kultur, legger sin felleutstilling med 300 inviterte kunstnere på Dikemark september 2016.

Bygningsmassen

Sykehuset

Sykehusbebyggelsen utgjør til sammen rundt 80.000 m2 gulvareal inklusive verksteder, gårdsbebyggelse, barnehager etc. Av dette utgjør Oslo Universitetssykehus andel 55.000 m2. Resten tilhører Oslo kommune (samt Tandberg Eiendom, som eier Sykepleierskolen).
De største enkeltbygningene er 3. avdeling (9800 m2), Vardåsen (5900 m2) og Granli (4100 m2).

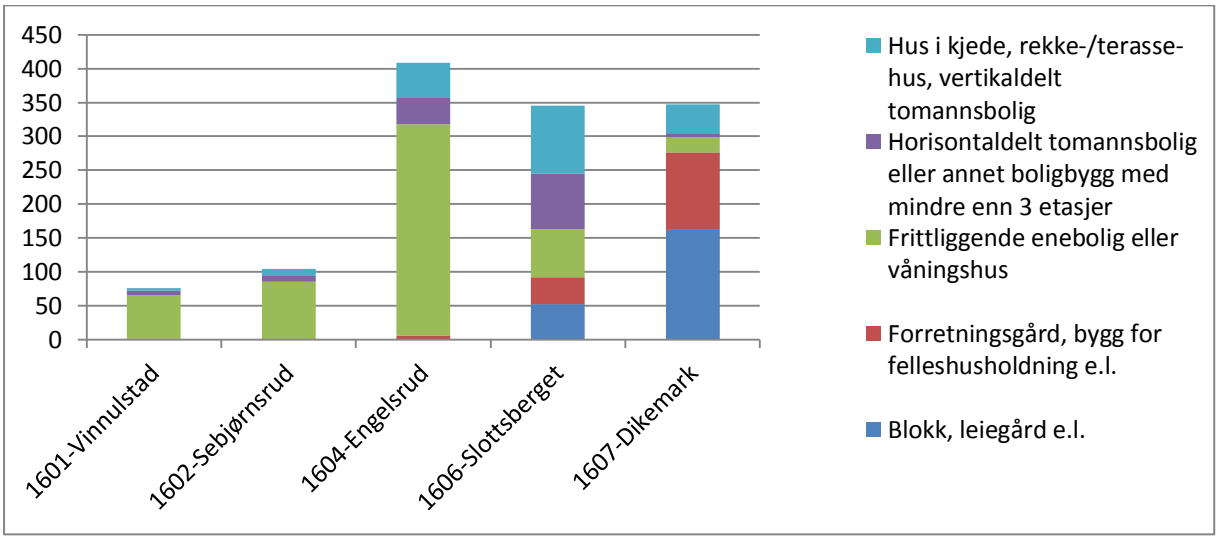
I dag er sykehusvirksomheten begrenset til 4 av bygningene (3. avd., Vardåsen, Granli og Dagali). Flertallet av bygningene er, helt eller delvis, leiet ut til ulike nærings- og kulturvirksomheter. 6 bygninger står helt tomme.

Sykehusbebyggelsen preges av manglende vedlikehold og forfaller utvendig.
Oslo kommune har imidlertid nylig satt i stand låven, som har fått nytt tak.



Taket på låven er rehabilitert.

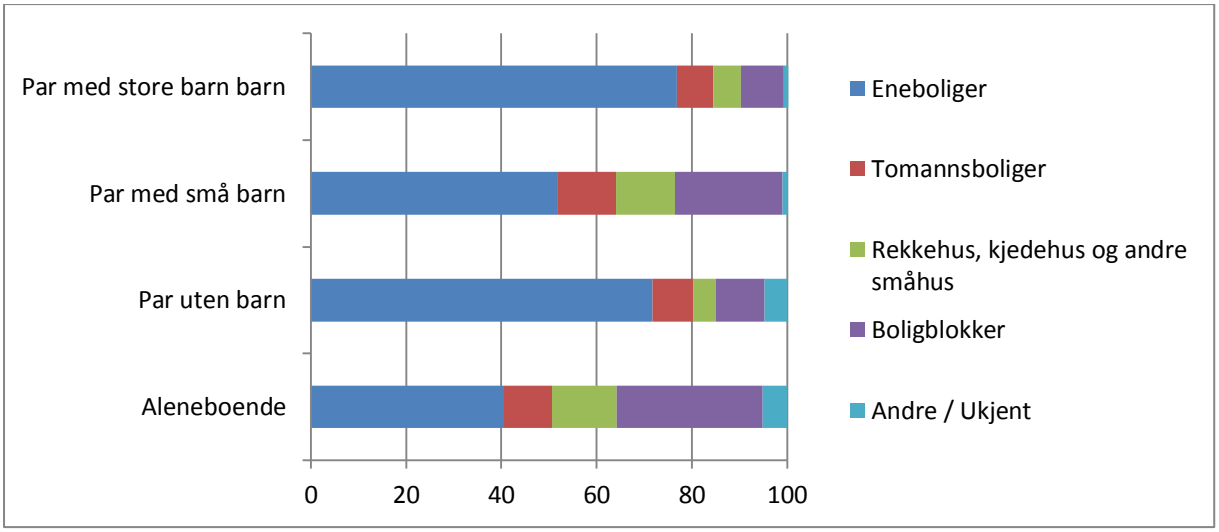
Boligene



Figuren viser dagens boligmasse etter boligtype og grunnkrets innenfor plansone Dikemark/ Engelsrud og grunnkrets Slottsberget. Grunnkrets Slottsberget ligger i plansone Drengsrud/ Vardåsen/ Liahagen.

Innenfor Dikemarkområdet, jfr kart s. 12 er det rundt 340 boliger, fordelt på 25% eneboliger, 12% rekkehus og 63% blokkleiligheter. Rundt 280 av boligene var i sin tid personalboliger, men de fleste er solgt ut, slik at rundt 100 boliger nå eies av Oslo kommune. Boligene som er solgt ut er rehabilitert av større utbyggere og solgt ut i markedet.

Figuren under synliggjør at det hovedsakelig er eneboliger i plansonen Dikemark/Engelsrud og at par med barn stort sett bor i enebolig, mens aleneboende i større grad bor i leilighet.



Husholdningstype og bygningstype (andeler). Plansone Dikemark/ Engelsrud.

Husholdning	Antall
Aleneboende	257
Par uten barn	127
Par med små barn	89
Par med store barn	155
Sum	628

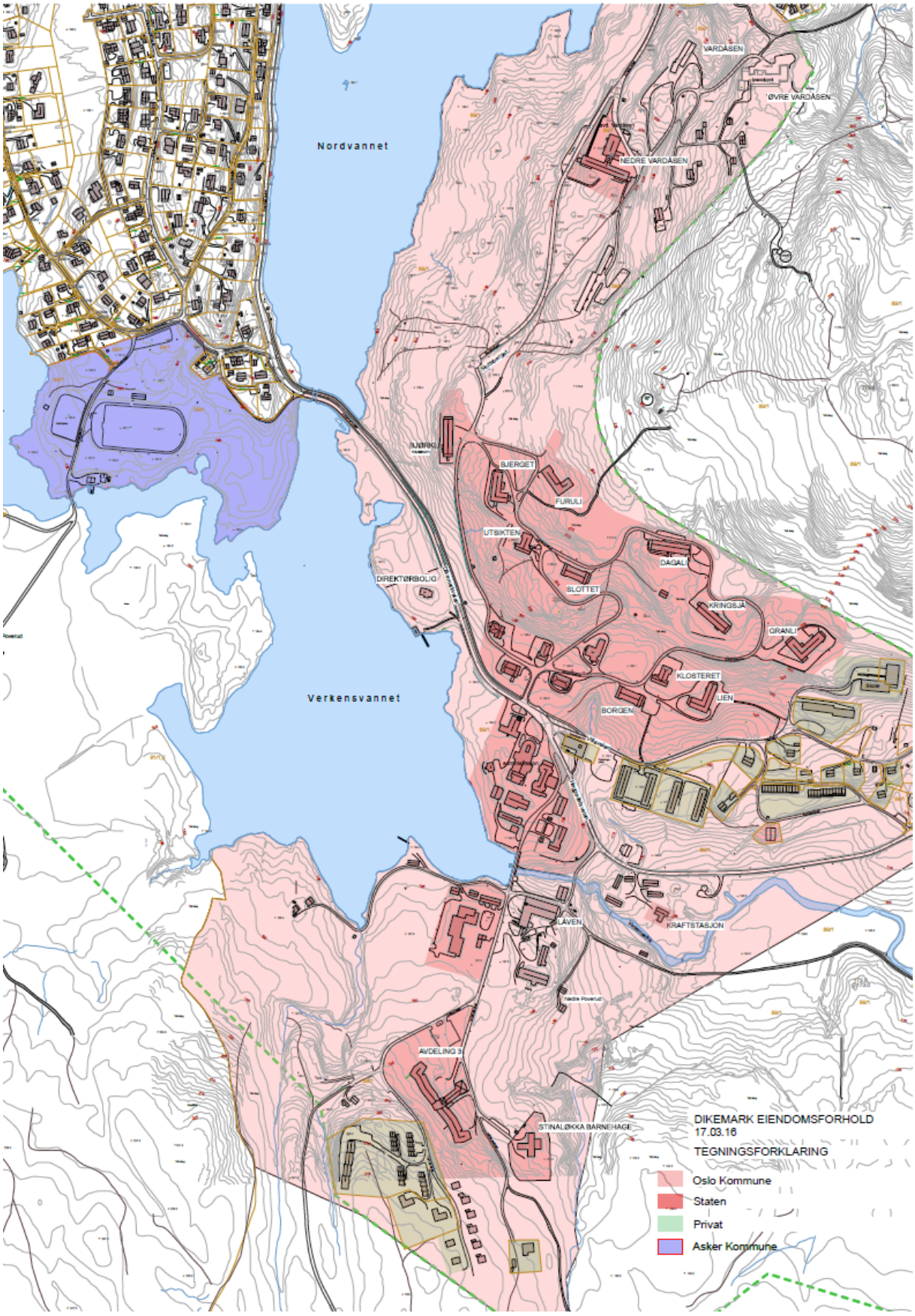
Totalt planlegges det ca. 1 200 nye boliger fram til 2040. Over 1000 av disse bygges i grunnkrets Dikemark, de resterende i grunnkrets Slottsberget. Fra boligbyggeprogrammet i kommuneplan:

Område	Boliger
Dikemark sentrum nord	190
Fortetting Solberg	98
Heggedalsveien	325
Rosenhaven	20
Slottsberget	50
Sykehjem Dikemark	100
Sykehuset, inkl. 3.avd.	260
Sykepleierskolen	57
Vardåsen vest	50
Vardåsen øst	50
Sum	1200

Kommuneplanen legger opp til en slik boligfordeling, inkl. eksisterende boliger:

	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleiligheter
1600 boliger	130	190	1280
	8 %	12 %	80 %

Eiendomssituasjonen



Oslo kommune er hjemmelshaver til Dikemark, inklusive store områder i Vardåsen-marka og Kjekstad-marka. Imidlertid har Staten, v/Oslo universitetssykehus HF eiendomsretten til selve sykehusbebyggelsen og tilliggende arealer (vist med rødt på kartet). I løpet av de senere år er en lang rekke boligeiendommer solgt ut i det private boligmarkedet (vist med grønt på kartet). Asker kommune kjøpte idrettsanleggene til Dikemark Idrettsforening (DIF-området) i 2015.

Asker kommune har ikke tillatt deling av Oslo kommunes eiendom, slik at Oslo kommune og Oslo universitets sykehus eier ulike deler av samme gårds- og bruksnummer i dag. Det er i Askers kommuneplan stilt krav til at det skal foreligge reguleringsplan som fastsetter utviklingen før det kan gis delings- og byggetillatelse innen for området. Deling i ulike gårds- og bruksnummer i selvstendige eiendommer må derfor avvente en samlet reguleringsplan for Dikemark. En søknad om deling av Dikemarkeiendommen i 2004 ble avslått av Asker kommune.

Infrastruktur

Teknisk og sosial infrastruktur er i all hovedsak vel ivaretatt. En vesentlig utfordring for utvikling av Dikemark anses å være transportsituasjonen for persontrafikk til/fra Asker stasjon.

Skole

Solberg barneskole ble utvidet med nytt tilbygg i 2003. Dagens barneskolekapasitet kan ta imot elever fra 300-350 nye familieboliger (150-175 elever) uten større investeringer. Dagens ungdomsskolekapasitet på Hovedgården har også reservekapasitet.

Barnehage

Stinaløkka barnehage er en 4-avdelingers barnehage som dekker dagens behov på Dikemark. Fossekallen, tidligere barnehage, er nå nedlagt. Barnehagekapasiteten må overvåkes ved en større utvikling av Dikemark og på gitte tidspunkter må kapasiteten utvides.

Idrett

Asker kommune utvikler idretten gjennom kjøp av DIF banen. DIF anlegget vil være det sentrale idrettsanlegget for Dikemark. Det er viktig med gode gang/sykkel- forbindelser mellom DIF banen og Dikemark sentrum. Også Solberglia kan i framtiden tilby Dikemarksamfunnet sportslige muligheter.

Friluftsområder

Det er variert og rikelig med frilufts områder rundt Dikemark. Utfartsparkeringen i Dyringveien er flittig brukt av askerbøringer året rundt.

Eldre

Hjemmesykepleien yter ambulerende pleie og omsorgs tjeneste til hjemmeboende, både eldre og de med stor funksjonsnedsettelse. Det er ingen heldøgnstjenester for eldre i området i dag.

Møteplasser

Det har tidligere vært flere møteplasser som kafe og nærbutikk, men disse er nå nedlagt slik at nærmeste møteplass er DIF banen eller nærbutikken på Vardåsen.

Veianlegg/trafikk

Veianleggene knyttet til Dikemark er av varierende standard. Heggedalsveien, fra Dikemark til Heggedal, med gang-/sykkelvei anses ferdig utbygget. Dikemarkveien mot nord mangler

en trafikksikker løsning for gange og sykling langs Nordvannet. Det er også et dårlig utbygget/mangelfullt gang-/sykkelveinett internt på Dikemark og over mot Vardåsen skole.

Dikemark betjenes i dag av buss. I morgenrush og ettermiddagsrush går det 6 avganger per time. For øvrig 2 avganger.

I kommuneplanen er det satt krav om at en større utvikling av Dikemark ikke kan finne sted uten at kollektivbetjeningen mot Asker stasjon er bedret, i praksis betyr dette at det må vurderes etablert eget kollektivfelt for buss inn mot Asker stasjon på et tidspunkt i utviklingen. Rekkefølgebestemmelsen knyttet til kollektivtransport er nærmere omtalt over.

Gjennom områdereguleringen vil krav til opparbeidelse av infrastruktur og tidspunkt for dette, bli fastsatt ved rekkefølgebestemmelser.

VA og energi

En omfattende rehabilitering av ledningsnettet for vann og avløp på Dikemark/Vardåsen ble gjennomført i perioden 2010-2012. Prosjektet var et samarbeid mellom Oslo Universitetssykehus, Oslo kommune og Asker kommune og kostet ca. 70 mill.kr. Dette innebærer at ledningsnettet for vann og avløp er oppgradert til å møte en framtidig utbygging.

Dikemark er bygget ut med radiatorer og vannbåren varme. Dikemarkområdet ligger innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme. Bioenergi AS har konsesjon og det er etablert en midlertidig fjernvarmesentral, basert på biomasse, på Lomannstangen. Bioenergi AS erfarer at dagens anlegg er i ferd med å møte kapasitetsgrensen, samtidig som man ønsker å finne egnet plassering av en permanent fjernvarmesentral. Dette blir tema ved områdereguleringen.

Rehabiliteringsprosjekter fra de senere år

De senere år er flere av personalboligene på Dikemark solgt fra Oslo kommune til ulike utbyggere som igjen har rehabilitert disse og solgt boligene ut i markedet.



Villaveien, 96 leiligheter i 4 blokker



Dyringveien, 24 leiligheter i blokk, 18 rekkehus



Sykepleierskolen (prosjekt), 32 leiligheter i blokk, 7 rekkehus

Dikemark, føringer fra andre planer

Regional plan for Areal og transport i Oslo og Akershus

Akershus fylkeskommune og Oslo kommune har samarbeidet om en Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planen ble vedtatt desember 2015 og peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører. De prioriterte vekstområdene er Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo by til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus. Dikemark ligger ikke innenfor de prioriterte vekstområdene, men prinsippene for samordnet areal- og transportutvikling legges likevel til grunn for utviklingen av Dikemark, som skal bygges opp som et godt lokalsenter. Fotgjengere, syklister og god kollektivtransport må prioriteres.

Boligpolitisk strategi for Asker 2016 – 2026

I Boligpolitisk strategi for Asker 2016 – 2026 legges det vekt på at det framover er et stort behov for leiligheter i kommunen. Dette vil også være førende ved utviklingen av Dikemark. Det er videre en målsetning at det skal etableres 50 ny rimelige boliger i året i Asker, deler av disse boligene bør være på Dikemark.

Kulturplan for Asker 2016-2026

I Kulturplan for Asker 2016-2026 er følgende definert som ett av 13 prioriterte punkter:

«Etablere atelierer og produksjonslokaler, til forutsigbare leiepriser, og lokaler til «Artist in Residence», for eksempel på Dikemark eller Sem gård, som regionalt senter for kunst og kulturproduksjon.»

I tillegg kom det et oversendelsesforslag i selve behandlingen, som ble enstemmig vedtatt: «Rådmannen bes arbeide for at den historiske bygningsmassen på Dikemark kan romme et sykehusmuseum og ellers legge til rette for en kulturnæringsklynge».

Kommunedelplan for folkehelse 2015 – 2026

Kommunedelplan for folkehelse er en overordnet strategisk plan med målsetninger og strategier for hele kommunens helsefremmende og forebyggende arbeid. Planen har fem innsatsområder hvorav to er førende for samfunnsutvikling på Dikemark: levekår (bolig) samt levende nærmiljø. Helsehensyn skal tas i all planlegging.

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 1994.

I denne planen er Dikemark ett av 32 større kulturhistoriske områder i Asker (område 25). Her anbefales det å regulere område til bevaring. Kulturminneplanen er under revidering. Det er behov for en sammenstilling, registrering og vurdering av de øvrige kulturminnene på Dikemark som ikke omfattes av fredningen.'

Museumsplan 2014-2018

I Museumsplan 2014 - 2018 er det et mål at Dikemark museum skal vurderes etablert som et av Askers faste museer og som profesjonelt museum.

Et museum er en del av opplevelsesindustrien, og det bør tilstrebes en tettere kobling til lokalt næringsliv/turisme, samtidig skal det også legges til rette for frivillig innsats. Det er et siktemål at formidlingen når ut til flest mulig og også skjer utenfor selve museene der folk oppholder seg.

Det er et stort behov for å avklare og sikre gode rammebetingelser for Dikemarksmuseet i fremtiden.

Tidligere utredninger

Det er de senere årene utarbeidet flere ulike rapporter og analyser som til sammen gir et godt bilde av Dikemarks kvaliteter, verneverdier, potensiale etc.bl.a.:

- 2004 Utredningsprogram infrastruktur v/Asker kommune
- 2005 Egnethetsanalyse v/Niels Torp
- 2005 Uredningsprogram ved rullering kommuneplan v/OPAK
- 2006 Arealbruksanalyse med teknisk-økonomisk analyse v/Norconsult
- 2007 Verdivurdering v/Eiendoms-Consult AS
- 2008 Fornybar energi, idéstudie v/Bioenergi AS
- 2008 Landsverneplan for helsesektoren, høringsutkast, v/Helse- og omsorgsdept.

Teknisk/økonomisk analyse

I 2011 inngikk Ullevål sykehus, Oslo og Asker kommuner en avtale om i fellesskap å oppdatere de foreliggende rapporter og analyser i en revidert teknisk-økonomisk analyse. Norconsult ble engasjert til dette arbeidet, og en rapport forelå i juni 2012. Rapporten gjennomgår 3 ulike scenarier, basert på ulikt omfang av boligutvikling på Dikemark, både transformasjon av dagens sykehusbebyggelse og nybygging. Et mindre nærsenter ble foreslått sentralt i området. Rapporten gir et bilde av de teknisk/økonomiske premisser for en utvikling av Dikemark, men den gir ingen konkrete forslag til løsninger for området.

Europan arkitektkonkurranse

I 2013 inngikk Ullevål sykehus, Oslo og Asker kommuner en avtale om i fellesskap å gjennomføre en arkitektkonkurranse for Dikemark, i regi av Europan. Europan er verdens største konkurranse for unge arkitekter, landskapsarkitekter og planleggere.
Man var enige om, gjennom konkurransen, å få fram idéer for Dikemark på tre ulike nivåer:

- Overordnet planskisse for hele Dikemark-området
- Mer detaljert planskisse for sentrumsområdet
- En idé om hvordan man kan utvikle et nytt samfunn på Dikemark, gjennom bl.a. ny bruk av eksisterende, fredete bygningsmasse.

30 unge arkitektvirksomheter fra hele Europa sentde inn forslag til løsninger. En internasjonal jury kåret vinneren, *Kaleidoscope – a strategy for Dikemark*, forfattet av fire arkitekter, to fra Finland og to fra Norge.
Forslaget viste en stor respekt for de kvaliteter som preget Dikemark, både som bygningsmasse og landskap. Dikemark ble inndelt i tydelige geografiske soner der man åpnet for ulik ny arealbruk, og ulik ny bebyggelsestruktur og typologi.



Illustrasjon fra Kaleidoscope (sykehusområdet)

Ullevål sykehus, Oslo og Asker kommuner forpliktet seg til å gjennomføre en workshop med det vinnende team, på Dikemark. Slik workshop ble gjennomført vinteren 2014 med lokalbefolkning og vel. Oppsummeringer fra Europan-konkurransen er lagt til grunn for foreliggende utfordringsdokument.



Illustrasjon fra Kaleidoscope (sentrumsområdet)

Utfordringer og muligheter på Dikemark

Historisk sett har Dikemark over flere hundre år vært et selvstendig samfunn med kortreist arbeidskraft og tilgang til all nødvendig infrastruktur for å sikre et robust lokalsamfunn. Det har også vært et samfunn med stor omsorg og toleranse for ulike menneskeliv. De aller siste årene har Dikemark endret karakter. Området er nå primært et bolig- og til dels landbruksområde med en betydelig fraflyttet gammel sykehusbebyggelse. Deler av området fremstår i dag nesten som en «spøkelsesby».

Hovedutfordringen på Dikemark er å reetablere et lokalsamfunn, fortrinnsvis basert på mange av de samme egenskapene som Dikemark en gang hadde. Dikemarks posisjon, som et selvstendig og selvforsynt samfunn i Asker gir føringer for videre utvikling. En mulig utviklingsretning er et økologisk lokalsamfunn med fokus på helhet og balanse mellom andel beboere, arbeidsplasser og service, basert på miljøvennlige løsninger og mulighet for grønn og humanistisk næring.

For å sikre utviklingen av et robust og bærekraftig samfunn bør stedsutviklingen skje parallelt, både fra innbyggerne (nedenfra) og fra kommunen (ovenfra). Medborgerskap og samskaping er sentrale strategier i dette arbeidet. I utviklingsarbeidet på Dikemark vil innbyggere, næringsliv, kulturliv og andre nøkkelpersoner og ildsjeler, som ønsker å drive frem kortreist og bærekraftig stedsutvikling, involveres.

Det har i de senere årene flere ganger vært kontakt med statlige og regionale myndigheter, med tanke på etablering av offentlig institusjoner/virksomheter på Dikemark, uten at dette har ført frem. Man bør fortsatt være åpen for statlig/regional virksomhet men, som nevnt ovenfor, vil det være nødvendig å tilrettelegge for en utvikling «nedenfra», basert på initiativ fra innbyggere, frivillige og lokalt næringsliv.

Stedsutvikling har flere dimensjoner, under har vi valgt å dele utfordringene i de fysiske og de sosiokulturelle utfordringene. Med de sosiokulturelle utfordringene menes utfordringer knyttet til å videreutvikle Dikemark som et samfunn og et sosialt miljø.

Videre utvikling av Dikemarks fysiske miljø

Ombygging av dagens fredete bygningsmasse

Bevaring av fredete bygninger må på Dikemark skje gjennom ny bruk av bygningene. Det må arbeides videre med hvilke tilpasninger som er mulig å gjøre og hvilken bruk som kan være egnet.

Ny bruk kan være bolig/næring/service. Her vil løsningene kunne være ulike i sykehusbebyggelsen og i driftsbygningene i sentrum. Det åpnes for 250 boliger i dagens sykehusbebyggelse før rekkefølgebestemmelse om bedre bussframkommelighet trer inn. Næring/service lokaliseres primært til sentrumsområdet. 3. avdeling vurderes for kommunalt sykehjem/omsorgsboliger.

Sentrale parter: Riksantikvar, Fylkeskommune, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Fortetting i fredningsområdet
Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bygningsmassen i park- og friområdene mellom eksisterende bygninger. Ny bebyggelse kan være for bolig, næring og service. Service/næring legges primært til sentrumsområdet, boligene fordeles over hele området.

Sentrale parter: Riksantikvar, Fylkeskommune, Vegvesen, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Nybygging utenfor fredningsområdene
Det er behov for å skape gode boligområder, som lar seg gjennomføre på markedsmessige vilkår. Utenfor fredningsområdet står en mye friere i utforming og utnyttelse av arealene. Ny boligbebyggelse er anvist med ulike felt i kommuneplanen.

Gjennomføringen av denne utbyggingen vil ta lang tid, pga rekkefølgebestemmelsen knyttet til transportsituasjonen, men også pga den generelle markedssituasjonen. Det skal årlig bygges rundt 350 boliger i Asker, en utbygging som vil fordele seg over hele kommunen.

Lokalsenter
Dikemark sentrum, som også inngår i fredningsområdet, skal utvikles til et lokalsenter i hht kommuneplanens føringer.

Lokalsenteret kan tilrettelegges for:
Privat service; dagligvare, andre butikker, kafé/servering, forr.tjenesteyting (frisør, lege, tannlege etc), galleri m.m.
Offentlig service; frivillighetssentral, innbyggertorg, barnehage, sykehjem m.m.
Møteplasser/sosiale arenaer; torg, uteservering, scene (inne og ute), aktivitetsplass, brygge, badeplass m.m.
Arbeidsplasser; handel, servicearb.plasser, kunnskapsvirksomheter, håndverk, kulturnæring, helse/spa, friluftsaktiviteter, landbruk, grønne næringer m.m.

Et kommersielt lokalsenter forutsetter et marked, et tilstrekkelig stort nedslagsfelt. Et «komplett» kommersielt servicetilbud hevdes å måtte ha et kundegrunnlag på 10.000 mennesker. Dikemark, med omgivelser, har i dag noe over 2000 innbyggere. En full utbygging av Dikemark vil øke innbyggertallet til 5-6000. Dette innebærer at det kommersielle service tilbudet vil bli noe begrenset.

Sentrale parter: Riksantikvar, Fylkeskommune, Fylkesmann, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Boligbygging
Det skal bygges 1200 nye boliger på Dikemark og det skal sikres et allsidig boligtilbud, for en bred befolknings-sammensetning, gjennom en balansert boligutbygging i hele plansonen

Nybyggingen på Dikemark er i vesentlig grad tilrettelagt for leiligheter. All transformasjon av sykehusbebyggelsen vil gi leiligheter. Den relative andelen familieboliger vil dermed synke. Samtidig må utvikling i Dikemarkområdet sees i sammenheng med Engelsrud, hvor det er hovedsakelig eneboliger.

Sentrale parter: Riksantikvar, Fylkeskommune, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Gårdsbruket og landbruksområdene

Gårdsbruket og den store driftsbygningen forutsettes bevart. Dette betinger ny bruk og vurderes i forhold til utviklingen av Dikemark som et lokalsenter. Dyrket mark forutsettes bevart. Alternativ landbruk, andelslandbruk, parsellhager, ridesenter etc. vurderes.

Sentrale parter: Fylkesmann, Fylkeskommune, Oslo kommune, Asker kommune

Vann/vassdragssoner og biologisk mangfold

Hensynet til bevaring og sikring av vann/vassdragssoner og biologisk mangfold må ivaretas.

Nærheten til Verkensvannet og vassdragene er en av Dikemarkområdets store kvaliteter. Det er samtidig et utstrakt biologisk mangfold i vann og vassdragene som må beskyttes. Hensynet til disse ulike interesser må ivaretas gjennom balanserte løsninger.

Utfordringen er å sikre aktivitet ved vassdragene, spesielt å knytte sentrumsområde med vassdragene.

Sentrale parter: Fylkesmann, Fylkeskommune, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Kraftverksområdet

Langs stryket i Verkenselva og i området rundt kraftverket lå det gamle jernverket. Kraftverket er ikke i bruk i dag på grunn av endringer i forbindelse med oppgradering av VA systemet. Det bør vurderes gjenopptak av virksomhet på kraftverket. Framtidig bruk av området som del av opplevelsesmiljøet på Dikemark må også avklares.

Sentrale parter: Riksantikvar, Fylkeskommune, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Krav til teknisk infrastruktur

Vann-/avløpssystemet på Dikemark er både nytt og kapasitetssterkt og vil kunne ivareta all overskuelig utbygging på Dikemark. Fjernvarmesentralen baseres i dag på en midlertidig løsning. Det må derfor ganske snart etableres en mer permanent energiløsning.

Veisystemet på Dikemark er av svært variabel kvalitet. Heggedalsveien, med gang- og sykkelvei, gjennom Askerbørskogen mot Heggedal, er tilfredsstillende. Mot Asker sentrum og Vardåsen derimot, er standarden dårlig, og det er nødvendig med bedret trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister både lang Dikemarkveien (langs Nordvannet), og langs Slottsberget fra Vardåsen nærsenter og skole. Internt på Dikemark vil det også være behov for bedre trafikale løsninger for gående og syklister.

Den største utfordringen trafikalt vil imidlertid være behovet for å bedre tilbud, framkommelighet og regularitet for bussreisende mellom Dikemark og Asker. Dette kan bety behov for et kollektivfelt langs Drammensveien, inn mot Asker stasjon.

Sentrale parter: Vegvesen, Fylkeskommune, Fylkesmann, OUS, Oslo kommune, Asker kommune

Videre utvikling av Dikemark som samfunn og sosialt miljø

Stedsutvikling

Den største utfordringen i Dikemarkområdet er sannsynligvis å utvikle et nytt lokalsamfunn med felles stedsidentitet, service og kortreiste arbeidsplasser. Drivere for sosiokulturell stedsutvikling er blant annet: Kultur, næring, frivillighet og gode møteplasser. Felles identitet kan utvikles både gjennom det grønne preget på Dikemark (landbruksvirksomhet) og gjennom den humanistiske menneskesyn, med menneskets ressurser og toleranse i sentrum. Det må tas sikte på en langsiktig stedsutvikling med gode forhold for mennesker og næringsliv.

Robust samfunnsutvikling

Dikemark ønskes utviklet til et robust og bærekraftig lokalsamfunn. Forskning og erfaring viser at sammensatte, mangfoldige samfunn, med høy grad av sosiale nettverk og trygghet, er de mest robuste samfunn. Slik sett blir det viktig å utvikle samfunnet nedenfra, med tilstrekkelig med tid til å utvikle gode sosiale nettverk i en trygg ramme. Her er nærmiljøutvikling, med fokus på møteplasser for ulike behov og befolkningsgrupper, sentralt. Det kan være aktuelt å etablere en nærmiljøsentral.

Robust økonomisk utvikling

Utviklingen av Dikemark skal skje på markedsmessige vilkår. Det skal bygges 350 boliger i året i Asker i årene framover, Dikemarkandelen vil derfor være begrenset.

Utbyggingen vil hovedsakelig skje gjennom privat finansiering over lang tid og det må legges til rette for temporære løsninger. Kommunens økonomiske bidrag til utviklingen begrenser seg til de kommunale formålsbyggene, som sykehjem og barnehager, samt utvikling av gode møteplasser og eventuelt et innbyggertorg/ nærmiljøsentral.

Næringsutvikling og arbeidsplasser

Utfordringen er å finne næringer som utnytter de lokale miljøkvalitetene og som samlet vil gi stedet en næringsidentitet ut over hva vi ellers har i Asker. Det bør tilrettelegges for kortreist næring, gjerne med en grønn profil, kulturnæring eller helse og rekreasjon. Attraktive lokaler, tilbud innen handel, kultur og tilgang til relevant arbeidskraft, samt tilrettelegging for næringsklynger bør sikres. Det må være toleranse for endring av næringsstrukturen over tid.

Næringsutvikling er en sentral driver i stedsutvikling. Den er særlig avhengig av tre faktorer:

- Tilgang på attraktive lokaler
- Tilbud innen handel, kultur og opplevelser, tilgang på relevant arbeidskraft
- Næringsklynger. Lokalisering der det er andre helst like eller komplimenterende virksomheter

Attraktive lokaler: Dikemark har en bygningsmasse med potensial for et spennende arbeidsliv. Lokalene er i sin beliggenhet og karakter ganske ulike, dvs de kan favne mange type næringer. Siden mange av byggene skal beholdes vil det allikevel være klare føringer på hva slags type næring som kan passe inn i eksisterende bygningsmasse. Det er neppe aktuelt å etablere større kontorbedrifter her. Mindre virksomheter er det enklere å få lokalisert.

Tilbud innen handel, kultur og tilgang til relevant arbeidskraft: Dikemark er ikke langt unna Drengsrudområdet hvor mange kontorbedrifter ligger. Disse arbeidsplasser er innenfor gang og sykkel avstand. Dersom det i tillegg ble etablert mange kortreiste arbeidsplasser på Dikemark ville presset på nye kollektivløsninger bli mindre.

Næringsklynger: Næringslivet ser nytten av å være lokalisert der liknende bedrifter ligger, handelsetableringer ønsker å være i «klynger». Tilsvarende er det for mange andre bransjer også. Breddetilbudet blir større for kundene og bedriftene drar nytte av dette ved økt total etterspørsel. Ofte er det vel så viktig at det er næringer tett lokalisert som kompletterer og forsterker hverandres lønnsomhet og kan gjøre et sted mer interessant og bidra til vekst og utvikling. Noen mulige lokale næringer er kulturnæringer, IKT-innovative løsninger i en samfunnsutvikling, kreative næringer innen arkitektur, design, fremtidsbyggeri, miljøteknikk , andelslandbruk - sted for landbruksinteressene i Asker. Det er særlig tre næringsområder som kan være aktuelt på Dikemark: næring med grønn og/eller økologisk profil, kulturnæringer og helse/rekreasjons næringer. Disse tre områder er både kortreist og har historisk forankring på stedet.

Sentrale aktører: Asker Næringsråd

Kulturutvikling

Det er en betydelig kunst aktivitet på Dikemark i dag. En kulturklynge på Dikemark, med et stort antall kunstnere etablert på området, vil skape liv på området, kunne bli et besøkssenter for skoleklasser og også bidra inn i kunst- og kulturlivet i kommunen for øvrig.
Dette vil være en viktig driver for utvikling av stedsidentitet og mangfold.

Kunstnerne selv mener Dikemark egner seg ypperlig til å kunne bli en regional kulturarena, med produksjonslokaler og atelierer for profesjonelle kunstnere. Artist in Residence vil kunne huses i besøkslokaler hvor gjester vil kunne bo og arbeide for en kortere eller lenger periode.

Sentrale aktører: Staten, Asker Kunstfagskole, Norsk Kulturråd, Rom for Kunst, Riksantikvaren og Fylkesmannen.

Utvikling av kommunale tjenester

Når befolkningen skal økes til ca. 5000 innbyggere må en sikre tilstrekkelig med offentlig tjenester innen barnehage, skole, helse og omsorg, kultur mm.

Kommunen er pliktig til å yte en del tjenester til sin befolkning og mange av disse vil tilbys i nærmiljøet. Gode tjenester øket tilliten og tryggheten i et samfunn, skaper arbeidsplasser samt bidrar til aktivitet i lokal miljøet. Fremtidig tjenester til eldre og barn vil måtte utvikles i et samspill med næring og øvrige tjenester.

Det vil ved en utvikling av Dikemark ganske snart bli behov for mer barnehagekapasitet.

Solberg barneskole har foreløpig god kapasitet. På et tidspunkt vil imidlertid behovet for økt barneskole og ungdomsskolekapasitet også melde seg. Dette blir nærmere avklart i det forestående arbeidet med ny skole- og barnehagebehovsplan for Asker i løpet av 2016.

I kommuneplanen er det på sikt planlagt heldøgns omsorg for eldre på Dikemark. 3. avdeling vil muligens kunne være et framtidig sykehjem. Med Dikemarks forhistorie og geografisk plassering vil nye modeller for omsorgsboliger for demente beboere kunne utvikles. En kan her tenke seg en synergieffekt mellom bofellesskap for demente personer og utvikling av landbruk/økologisk virksomhet.

Hjemmesykepleien er organisert i tre soner i Asker. Dikemark vil sannsynligvis betjenes fra sone nord som er lokalisert i Sems veien. Det bør utredes om det vil være behov for å opprette en sone også i vest – på Dikemark. Det vil også være behov for å etablere legetjenester i området. Ved økende barnepopulasjon vil det også kunne oppstå behov for en helsestasjon.

Frivillighetssentraler/Nærmiljøsentraler er viktige for utvikling av det frivillige arbeid i et lokal samfunn. Det har vært en vellykket etablering av et innbyggertorg, med nærmiljøsentral, seniorsenter, helsestasjon og bibliotek i Heggedal og i disse dager opprettes en ny nærmiljøsentral i Vollen. Det vil være nærliggende å utvikle noe tilsvarende i Dikemarområdet.

Folkehelseperspektiv

Dikemarkområdet har enestående rekreasjonsmuligheter både til vanns og lands. Dikemark benyttes som utgangspunkt til turer i skog og mark, sommer som vinter, for hele befolkningen i Asker.

Folkehelseplan gir føringer på at helsehensyn skal tas i all planlegging. Det er viktig å ha dette perspektivet med i både fysisk og sosial stedsutvikling. Tilgang til innsjøene kan tilrettelegges for ytterligere aktivitet og rekreasjon. Vann er en sentral positiv faktor i landskapsarkitektur innen stedsutvikling.

Tilrettelegging for turstier, snarveier, skoleveier o.l. vil føre til en mer aktiv bruk av både friområder og nærmiljøet forøvrig. Møteplasser lagt i nærheten av disse strukturer vil kunne invitere til samhandling mellom beboere – og kanskje flere sosiale nettverk. DIF banen på Engelsrud utvikles nå, det må sikres en god forbindelse mellom DIF banen og Dikemarkområdet forøvrig.

Miljøperspektiv

Utviklingen av Dikemark må skje etter prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging. Det skal legges til rette for korreiste arbeidsplasser og service, grønne næringer og klimavennlig energi- og materialbruk.

Utviklingen vil skje etter at det pågående FutureBuilt programmet er avviklet. Dersom det blir aktuelt å forlenge FutureBuilt kan det være relevant å vurdere Dikemark om et forbildeprosjekt for FutureBuilt.

Prosessbeskrivelse

Organisering av planarbeidet

Det er ønskelig med et samarbeid om en felles plan mellom grunneierne, Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF og planmyndighet Asker kommune. De tre partene har tidligere, blant annet gjennom «Europan-konkurransen» i 2013, samarbeidet om ideutvikling og planlegging av Dikemark. Asker kommune har tatt initiativ overfor grunneierne til en felles planleggingsprosess fram til reguleringsplan for området. Målsetningen er et felles omforent forslag til områdeplan om et lokalsenter med rundt 1200 nye boliger.

Oslo universitetssykehus HF er positiv til en planleggingsavtale om felles utvikling av området. Oslo universitetssykehus HF ønsker imidlertid at deres eiendom fradeles i forkant av regulering. Asker kommune har tidligere ikke akseptert en fradeling av området før det foreligger en helhetlig plan.

Asker kommune vil kunne vurdere fradeling av større delområder på Dikemark, dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av en framtidig reguleringsplan og samtidig oppfyller lovens øvrige forutsetninger i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom. En slik fradeling må behandles som en dispensasjon fra kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2. Når det inngås avtale om felles planlegging av området anses hensynet til å sikre god og helhetlig planlegging langt på vei være ivaretatt. Planleggingsavtalen kan imidlertid ikke binde opp Asker kommune som forvaltningsmyndighet. Omfang og innhold av fradeling vil således være gjenstand for en uavhengig saksbehandling ved plan- og bygningsavdelingen i Asker kommune.

Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten har meddelt at de ikke ønsker å delta aktivt i planleggingen nå. Bakgrunnen for dette er at de mener det er lagt inn et for lavt utviklingspotensial samtidig som utbyggingstakten er lav. Oslo kommunen ber imidlertid om å bli holdt orientert om utviklingen og vil løpende vurdere om det i løpet av planperioden kan være aktuelt å ta en mer aktiv rolle i planarbeidet.

Det legges foreløpig opp til en avtale mellom Oslo universitetssykehus HF og Asker kommune om en felles planleggingsprosess. Arbeidet organiseres gjennom en styringsgruppe og et arbeidsutvalg. Partene rapporterer videre til egen organisasjon i tråd med gjeldende interne retningslinjer. Asker kommune stiller med prosjektleder/prosjektsekretariat. Det vil være aktuelt å bruke konsulentbistand for deler av arbeidet. De eksterne planleggingskostnadene, som er estimert til kr 7.000.000 i planperioden, fordeles likt mellom partene. Kostnadene, som går mulighetsstudie, helhetsplan og reguleringsplan, vil påløpe i perioden 2016 – 2020. Interne ressurser er ikke kostnadsberegnet og Asker kommunes prosjektleder belastes ikke prosjektet.

Asker kommune og Oslo universitetssykehus HF mener det er hensiktsmessig om også Oslo kommune involverer seg i planleggingsarbeidet. Det bør tas et nytt initiativ overfor Oslo kommune, med hensikt at også Oslo kommune blir en aktiv part i det videre planarbeidet.

Det legges opp til en dialog med overordnede myndigheter, herunder Riksantikvaren, underveis i planarbeidet.

Lokalbefolkning, andre ressurspersoner, politikere, næringsliv og frivillige involveres underveis i planarbeidet. Medborgerskap og samskaping står sentralt, dette er nærmere omtalt i utfordringskapittelet over.

Faser i planarbeidet

Det foreslår å legge opp til en planleggingsprosess som består av tre hovedfaser, i tillegg til utfordringsdokumentet.

1. Mulighetsstudie med workshop 2016
2. Helhetsplan 2017 - 2018
3. Områderegulering med konsekvensutredning 2018 - 2020

Mulighetsstudie

Formålet med mulighetsstudien er å få frem ideer og belyse potensialet for området.

Dikemark deles inn i tre geografiske soner:

- Område for lett transformasjon, der fredningspotensialet er tungt
- Område for mer omfattende transformasjon, innenfor fredningsområdet
- Fortetting og nybygging, utenfor fredningsområdet

Det utarbeides en mulighetsstudie for de tre sonene. Mulighetsstudien vil blant annet bygge på ideer fra Europankonkurransen. En god dialog med Riksantikvaren er en forutsetning.

Som et startskudd i arbeidet med mulighetsstudien planlegges en workshop med nøkkelaktører på Dikemark: lokalbefolkningen, inviterte deltakere fra næringsliv, ulike organisasjoner og foreninger, samt politikere.

Formålet med workshopen vil være å hente frem ideer og innspill til det fremtidige Dikemark, og utvikle nye ideer sammen, i en fasilitert kontekst. Workshopen vil være et verktøy for å koble planarbeidet opp mot det eksisterende miljøet på Dikemark, drøfte nye modeller for samarbeid, og få i gang nye initiativ. Workshopen planlegges arrangert samtidig som kunstfestivalen Kunst rett vest, høsten 2016.

Parallelt med mulighetsstudien utarbeides det en sosiokulturell stedsanalyse for området.
I en stedsutviklingsprosess er et sosiokulturell og sosioøkonomisk analyse viktig både med hensyn til utgangspunktet for utviklingen (nå situasjonen) og prognoser for ulike utviklingsmodeller. Det første vil kunne analyseres og tolkes fra datagrunnlag på grunnkretsnivå. Noe av dataen vil også kunne sammenliknes i et 10 års perspektiv for å synliggjøre utviklingen på stedet inntil i dag. Det er behov for å analysere og belyse forventet utvikling for ulike alternative stedsutviklinger med utgangspunkt i ulike befolkningsutvikling, boligsammensetning og næringsetablering. Denne analysen vil kunne tydeliggjøre hvilke servicetilbud det er behov og grunnlag for. Det utarbeides samtidig en kulturhistorisk analyse av området.

Helhetsplan

Basert på mulighetsstudien utarbeides det et forslag til en helhetlig og felles plan for området. De fysiske og sosiokulturelle utfordringene som er skissert over blir førende for arbeidet med helhetsplanen.

Områderegulering

Helhetsplanen legges til grunn for forslag til planprogram med etterfølgende forslag til områdereguleringsplan, med konsekvensutredning, for området.

Planleggingskostnader

Foreløpig estimerte planleggingskostnader:

Kulturhistorisk analyse	250.000
Sosiokulturell analyse	250.000
Mulighetsstudie	1.000.000
Helhetsplan	2.500.000
Reguleringsplan med KU	3.000.000
Totalt inkl. MVA	**7.000.000**



Utviklingstempo på Dikemark

En utvikling av Dikemark vil skje over mange år. Når reguleringsplan foreligger, anslagsvis i 2020, er det tilrettelagt for en revitalisering av den eksisterende bygningsmassen. Dette innebærer etablering av inntil 250 nye boliger i dagens sykehusbebyggelse, samt lokalsenter med service og næringsvirksomhet. Gjennomføringstempoet vil være helt avhengig av markedet.

Den videre utbyggingen av nærmere 1000 boliger vil kunne skje når framkommeligheten for buss inn mot Asker stasjon er tilfredsstillende. En egen trafikkanalyse vil avklare hva dette konkret innebærer. Uansett vil bussframkommeligheten inn mot Asker stasjon bli ivaretatt gjennom det store E18 prosjektet. Ny E18 med buss- og sykkelvei vil kunne stå ferdig i perioden 2025-2030, avhengig av nasjonale prioriteringer.

Det legges til grunn at utbyggingen av Dikemark, og derved den utvikling som er forutsatt i dagens kommuneplan, vil skje gradvis, fra en forsiktig oppstart inn mot 2020, og i en 20-års periode videre utover i tid.

X 6631650

X 6631500

X 6631350

X 6631200

Y 577050

Y 577200

Y 577350

Slottsberget

Slottsberget

Slottsberget

Slottsberget

Gård. Vardåsen

BYR 0124-18

DS 0850-19

89/112

89/118

89/97

89/120

89/119

89/1

74

26

87

29

86

28

35

81

79

83

77

75

73

71

59

61

63

65

67

69

GNR. 89, BNR,1 - Opprettelse av ny grunneiendom

Uregulert område

Ny eiendomsgrense

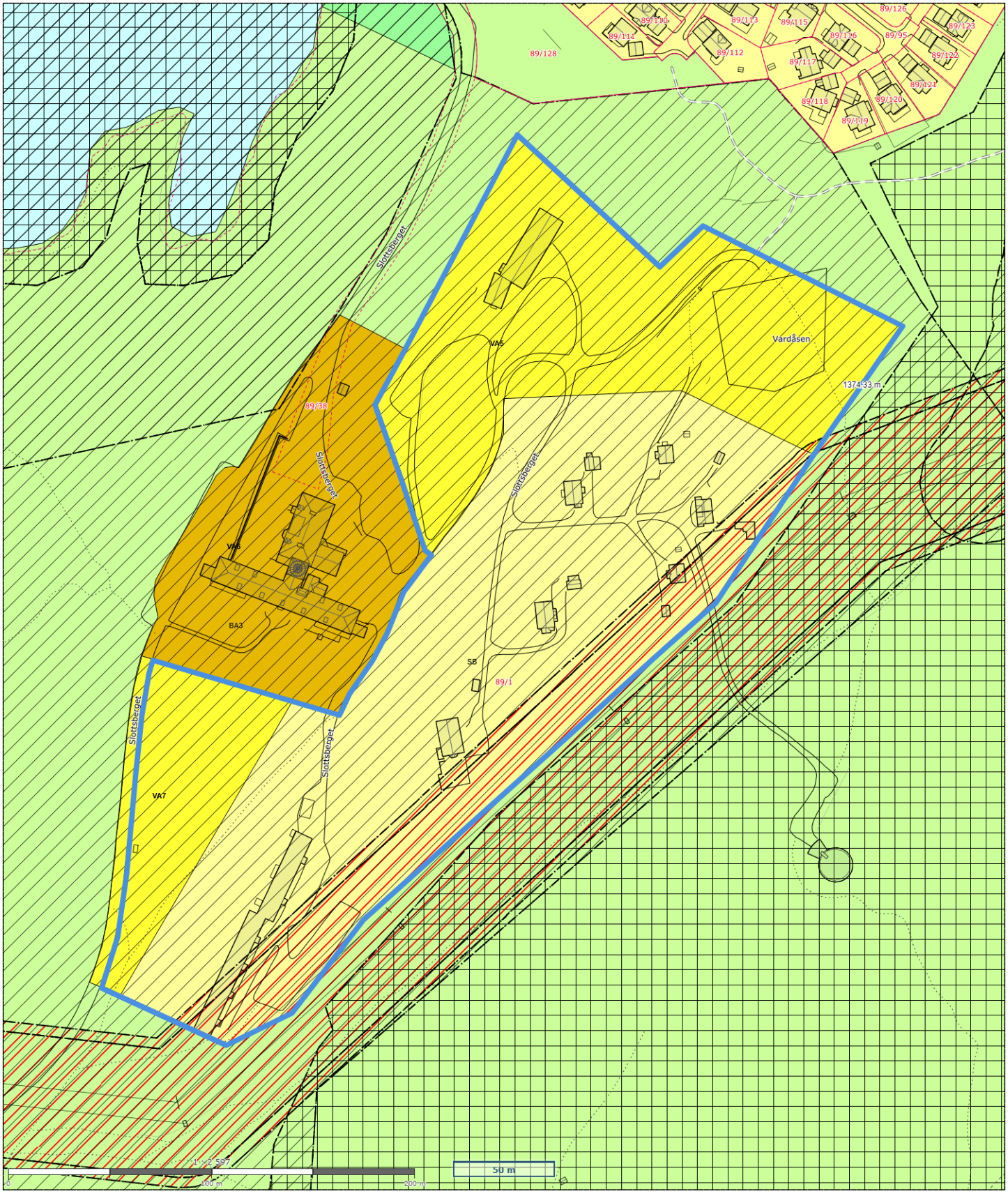
Eksisterende eiendomsgrense

N

Målestokk i A4 1:1500

0 20 40 60 m

Saksnr.	Utvalgssak	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
23/2110	US yy/xxx	01.08.2023	SH/AA	Asker kommune



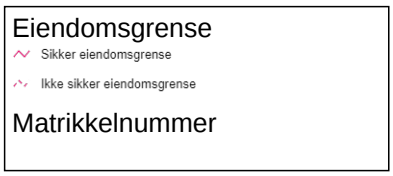
Kartutsnitt ønsket grense

Asker kommune

N

Målestokk: 1:2500
Dato:28/6-2023
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.


Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense
Matrikkelnummer

Asker kommune

Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 89	Bnr. 1	Fnr.	Adresse Vardåsen, Dikemark
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☒ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☒ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m²)

Utvikling ihht formål ca 70 daa

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☐ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☑ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

☐ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)	☐ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning
☑ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)	☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter
☐ Søknad om reguleringsendring	☑ Fullmakt og/eller firmaattest
☑ Søknad om dispensasjon	☐ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler)
☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg	

9. Opplysninger

Det er ikke nødvendig med merking i marka.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn
Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Adresse	Postnr.	Poststed

Telefon	E-post adresse
	postmottak@eby.oslo.kommune.no

Sted	Dato	Underskrift
Oslo	21/6-23	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller post@asker.kommune.no

Asker kommune
Postboks 353
1371 Asker

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 28.06.2023
	23/3767	Berit Helene Handeland	

Søknad om opprettelse av eiendom fra gnr/bnr 89/1 i Asker kommune

1. Bakgrunn og oppsummering:

Oslo kommune ønsker å selge sine arealer på Dikemark og er i en innledende prosess for å vurdere hvorvidt dette er mulig. For å få gjennomført et av de ønskede salgene er det nødvendig å få opprettet en ny eiendom fra gnr./bnr. 89/1.

Vi søker om følgende:

1. Opprettelse av en eiendom fra gnr./bnr. 89/1, jf. pbl. § 20-1 bokstav m.
2. Dispensasjon fra
    a. Kommuneplanens bestemmelse i punkt 2.6.3 om krav om samlet plan før fradeling

2. Søknad om opprettelse av eiendom, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m

Beskrivelse av ønsket eiendom og dennes grense:

Arealet som ønskes opprettet som en egen eiendom er på ca. 70daa. Grensene som ønskes følger i hovedsak formålsgrensene fastsatt i kommuneplan, slik at eiendommen omfatter feltene SB, VA5 og størstedelen av VA7(med unntak av opparbeidet eksisterende vei), regulert til *boligbebyggelse* gjennom ny kommuneplan for Asker vedtatt 14.6.2023. Se for øvrig vedlagte kart der ønskede grenser er merket i blått. I sørvest ønskes eiendomsgrensen lagt på østsiden av opparbeidet eksisterende vei og vil derfor vike fra formålsgrensen.

3. Dispensasjonssøknader

3.1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 2.6.3 om krav om samlet plan for Dikemarkområdet.

Vi søker om dispensasjon fra kommuneplanens krav om samlet plan for Dikemarkområdet i forbindelse med søknad etter pbl. § 20-1 bokstav m. Vi mener at en opprettelse av en såpass stor eiendom, som utgjør flere hele felter i kommuneplanens arealdel, ikke vil være til skade, men heller bidra til igangsetting av en utvikling av området (gjennom salg). Vi mener at når ny eiendom opprettes ut fra hele felter i kommuneplanen, sikrer dette uansett en helhetlig utvikling av området. Utover dette muliggjør en opprettelse av slik stor eiendom også at interessent/kjøper selv kan stå for planleggingen av området. Vi mener dette gir en klar fordel for områdets kvalitet og utvikling. Etter vår vurdering er vilkårene for dispensasjon oppfylt, og opprettelse av en ny eiendom vil muliggjøre utvikling av området i samsvar med intensjonene i Kommuneplan.

4. Om bebyggelsens avstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4

Eksisterende bebyggelse vil bli liggende under 4 meter fra ny/ønsket sydlig eiendomsgrense. Oslo kommune er hjemmelshaver til ny naboeiendom(resteiendom) og gir med dette brevet også slikt samtykke til at bebyggelse på ny eiendom blir liggende nærmere enn fire meter fra grensen til resteiendommen.

5. Om vann- og avløp

Eiendommene er bebygde og har eksisterende løsninger for/tilkobling til vann- og avløp. Fradeling vil ikke medføre endret bruk av eiendommene.

6. Om adkomst

Asker kommer bes vurdere om opprettelse av eiendom krever sikring av rett til adkomst frem til kommunal vei.

7. Om nabovarsel

Ettersom fradelingen i seg selv endrer ikke eksisterende bruk, anser vi ingen naboer eller gjenboere som berørt av delesaken. Vi ber følgelig om fritak for varslingsplikt jf. pbl. § 21.3, andre ledd.

Med vennlig hilsen

Arvid Namløs
seksjonssjef

Berit Helene Handeland
overingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
1. asker skjema delesak
2. dikemark vardåsen 1 ny kp

Kopi til:
Oslo universitetssykehus HF

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/08966-1

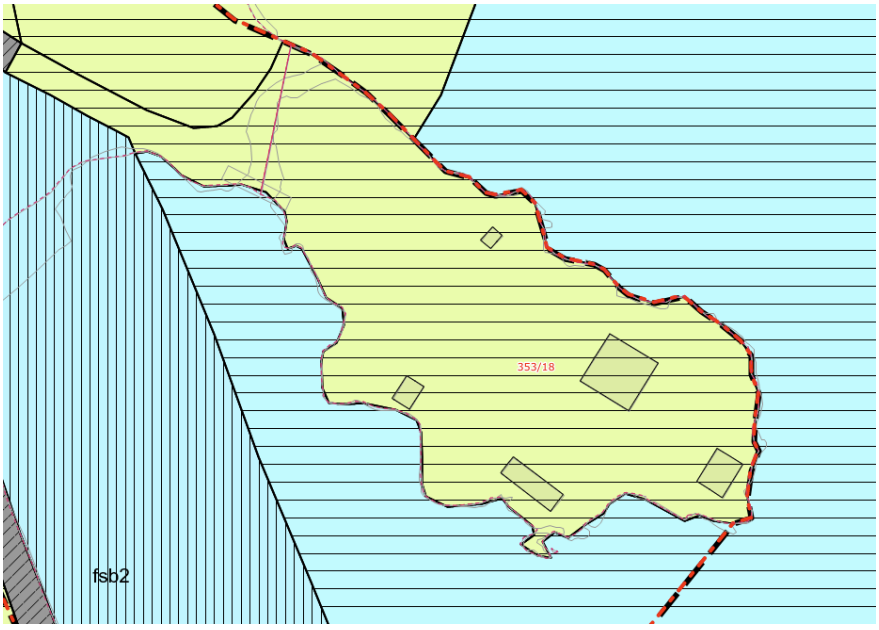
Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023
Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, 353/13 og 353/18 Verpentangveien 2 A

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og avslag søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser.

Tiltakshaver har søkt om ettergodkjenning av allerede oppført vei, bro og kanal på gbnr. 353/13 og 353/18. Tiltakshaver har også søkt om etablering av parkeringsplasser på gbnr. 353/13. Tiltakene er avhengig av dispensasjoner. 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 som vist i plankartet, og punkt 1.9 om maksimal høyde på terrenginngrep.

Søknadene har kommet i etterkant av ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Det foreligger vedtak om retting av 31.05.2021, som er stadfestet av Statsforvalteren i Oslo og Viken 25.01.2022.

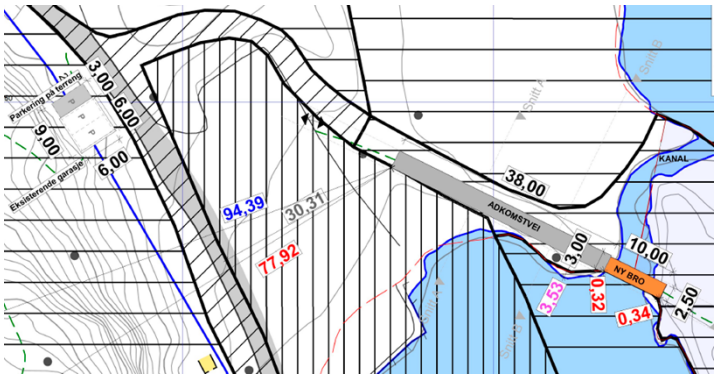
Dispensasjonssøknadene ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om rammetillatelse for tiltakene ble følgelig også avslått.

Klager mener dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt og at dispensasjon kan gis, samt at rammetillatelsen kan innvilges. Kommunedirektøren mener søknaden må avslås, og anbefaler saken oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden og historikk

Det er søkt om ettergodkjenning av vei, bro og kanal over til/ved holmen i Verpentangveien 2a (353/18). Veien, broen og kanalen som søknaden gjelder, er allerede oppført. Ut fra sakens opplysninger så er tiltakene utført i år 2012 - 2014. Søknaden kom i etterkant av ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Omsøkte parkeringsplasser er ikke oppført ennå. 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 ingen kanal mellom holmen og fastlandet. Under vises bilde fra år 2012 (før tiltaket) og bilde fra år 2014:





Bilde fra år 2022 v1 viser tilnærmet dagens situasjon (bilder fra 1881.no):



Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Fiskeridirektoratet Sør og Naturvernforbundet i Hurum. Statsforvalteren har frarådet kommune å gi dispensasjon. Viken fylkeskommune har uttalt at det ikke er vist til grunner som gir grunnlag for dispensasjon, men samtidig bedt kommunen vurdere om tiltakene gir god tilgjengelighet til friluftsliv og sjønære områder, samt synligheten fra sjøen. Fiskeridirektoratet har påpekt elementer i naturmangfoldet, men anser at det trolig ikke har påvirket de interesser direktoratet

skal ivareta. Naturvernforbundet i Hurum viser til at tiltaket virker privatiserende, har begrensende virkning på allmenn ferdsel, og massiv virkning på landskapet.

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, snarere tvert imot.

Naturmangfoldet er vurdert i saken og i vedtaket er det konkludert med at det blir negativt påvirket, samt at naturtypene/-mangfoldet vil forringes ved tiltakene.

2.2 Plangrunnlag
Gjeldende reguleringsplan for Verpen av 27.01.1998 med bestemmelser og plankart, viser at de deler av eiendommene hvor tiltakene er plassert er regulert til friluftsområde på land. I friluftsområdet tillates allmennhetens bruk.

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

I gjeldende kommuneplanens arealdel for Hurum 2018-2030 er området for parkeringsplassen avsatt til LNFR. Området for veiadkomsten/bro/kanal er dels avsatt til småbåthavn og dels til fremtidig næringsvirksomhet på land. I sjø er de aktuelle delene av eiendommene avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Eiendommene ligger også innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens punkt 1.11 så opprettholdes tidligere vedtatte reguleringsplaner.

I forslag til ny kommuneplan er formålet for siste del av veiadkomsten omgjort til LNFR areal nødvendig for landbruk, gårdstilknyttet næring m.m. Formålet for holmen er endret til LNFR spredt bolig-fritid eller næringsbebyggelse (gjelder gbnr. 353/18).

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. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Det vises til at saken har direkte relevans for miljø og natur. Tiltaket ligger i friluftsområde og nærhet til naturvernområdet. Naturmangfoldet er vurdert i saken.

Allmenne interesser er også berørt. Det vises til øvrig informasjon i saken.

4. Tidligere behandling
Kommunen traff følgende vedtak 04.11.2022:

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknaden 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 dispensasjonssøknaden fra kommuneplanen for Hurum kommune 2018-2030 (i kraft 04.09.2018) for følgende:
Byggegrense mot sjø vist i arealplankartet
Punkt 1.9 – maksimal høyde på terrenginngrep»

Det er tre ulike dispensasjoner som er vurdert og kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak de ulike bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Etter subsidiære vurderinger, så konkluderer kommunedirektøren med at fordelene heller ikke er klart større enn ulempene.

5. Klagens innhold

Tiltakshaver har sendt inn klage med anførsler både fra ansvarlig søker og fra advokatfirmaet Deloitte, heretter kun benevnt klagen.

Klager viser til at tiltaket ble utført med de beste hensikter, og etter muntlig løyve fra tidligere plan- og bygningsmyndighet i Hurum kommune.

I klagen fremgår det at tiltakshaver har hatt to viktige prinsipper for utviklingen, bevaring av naturen og tilgjengeliggjøring for allmennheten. Klager anfører i hovedsak:

Veiadkomst og broen:

- Broen er fortsatt en gangbro. Det er ikke tilrettelagt for motorisert ferdsel på Holmen. Det kan kjøres bil frem til broen, men ikke over.
- Tidligere gangbro var forfallen og representerte risiko. Tidligere bro var mindre tilgjengelig for allmenheten, og et større fremmedelement i naturen.
- Ny bro vil ikke påvirke forstyrrelsen av hekkende dyr i hekkesesongen. Infrastruktur lengre inn på land som fremst bidrar til forstyrrelser og hekkesesongen starter i februar. Besøket i Sandspollen er størst i juni-august.
- Ny vei/bro vil bedre mulighetene for alminnelig ferdsel, og virke mindre privatiserende og mindre ekskluderende.
- Tiltaket kan ikke betraktes som en «bit for bit» utbygging i strandsonen og er gjort for å opprettholde allmenn ferdsel og utleievirksomhet.
- Tilkomst er utbedret for å komme tettere på med nytte-, renovasjons- og utrykningskjøretøy. Ny bro gir bedre ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet.

- Bedre tilkomst og ny bro sikrer fremtidig drift på Holmen, som vil være til nytte for allmennheten.
- Tiltaket medfører økt tilgjengelighet og ferdsel for allmennheten, også til sjøen.
- Etablering av vei og bro har ikke gått på bekostning av bløtbunnsområdet da det for det meste var fjell, stein og sand i aktuelt område.
- Sivområdet i naturvernområdet er uberørt og tiltaket er ikke synlig fra sjøen, kun fra parkeringsplassen til båthavnen.

Kanalen:

- Etablering av kanal ble gjort for å sikre gjennomstrømming, samt bedre vannkvaliteten og forholdene for flora og fauna, ikke forverre. Tiltaket har bedret forholdene og gitt bedre bevegelse i vannet.

Klager mener tiltaket har forbedret området hva gjelder sikkerhet, logistikk, natur samt gjenopprettelse historiske forhold. Klager mener tiltaket ikke har medført endret karakter for området, men gjenopprettet landskapet slik det opprinnelig var. Tiltakshaver legger derfor til grunn at man i praksis har gjennomført et vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid. I klagen vises det til to bilder fra år 1918 og 1929.

Tiltakshaver begjærer politisk behandling ved utvalget for plan og byggesaker.

Tiltakshaver mener søknadene ikke er vurdert på riktig grunnlag, og at intensjonen med tiltaket ikke er vurdert riktig. Klager mener at kommunen har lagt til grunn en for streng tolking av «vesentlig tilsidesettes», og som medfører at nær ethvert tiltak vil være avskåret fra å kunne bli gitt dispensasjon. Tiltakshaver mener vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, herunder at fordelene ved tiltaket er større enn eventuelle ulemper.

Tiltakshaver ber om at kommunen omgjør sitt avslag, og innvilger dispensasjon og gir tillatelse i henhold til tiltakshavers søknader.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er datert 04.11.2022 og klagen ble mottatt 25.11.2022. Kommunen anser klagen som innkommet rettidig jf. fvl. § 29.

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.

I klagen er det vist til at det ble gitt «muntlig løyve» fra Hurum kommune, noe som også var anført i klagesak på kommunens vedtak om retting. Kommunen har avvist dette og viser til Statsforvalterens vedtaket av 25.01.2022 sak 2021/33499 med

stadfestelse av kommunes vedtak. Det fremgår av Statsforvalterens vedtak (vedlagt):

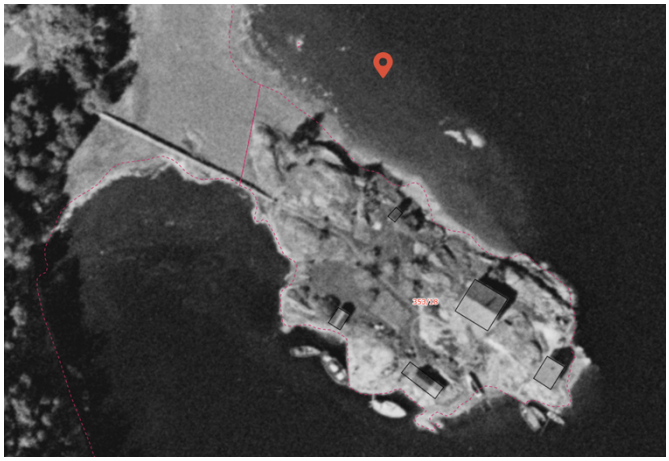
> «Det medfører ikke riktighet at arbeidene med kanalen, veien og broen er tidligere godkjent av Hurum kommune. Det er verken nå, eller tidligere, mottatt noen slik søknad, og heller ikke gitt noen godkjenning for slike tiltak.»
>
> «Statsforvalteren finner ingen grunn til å betvile kommunens uttalelse. Det er ikke forelagt noe dokumentasjon i saken som tyder på at tiltakene har blitt søkt om og godkjent av Hurum kommune.»

I klagen påpekes det at kanalen og tiltaket kun har gjenopprettet den historiske situasjonen, og viser til to gamle bilder fra 1918 og 1929 som skal vise bredere bro og eksisterende kanal.





Kommunedirektøren mener det er vanskelig å få noe godt inntrykk av landskapet og faktisk situasjon. Bildene er vanskelig å tyde og gir ikke noe entydig inntrykk av hvordan landskapet og sjø var rundt holmen. Kommunedirektøren viser til at så gammel historie uansett er av underordnet betydning. Landskapet og bro er endret etter 1929, og vært slik siden. Kommunedirektøren viser til flyfoto fra år 1954 hvor det allerede da var pålebro ut til holmen. Bildet viser også at det ikke er noen kanal mellom fastlandet og holmen.


(Askerkartet, år 1954)

Tiltakene er i strid med reguleringsplanens spesialbestemmelser om arealformål friluftsområde punkt 7.1, kommuneplanens byggegrense mot sjø som vist i plankartet, og punkt 1.9 om maksimal høyde på terrenginngrep. Tiltakene er avhengig av at det gis dispensasjoner jf. pbl. § 19-2.

Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet ledd hvor det er to vilkår:

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

Følgende to vilkår må etter bestemmelsen vurderes for å kunne gi dispensasjon:
1. Blir hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt
2. Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Vilkårene må vurderes for hver enkelt dispensasjon. Det er søkt om tre dispensasjoner. Kommunedirektøren viser til at vedtaket inneholder redegjørelse for dispensasjonene og viser i hovedsak til vedtaket, men gjennomgår klageanførslene i det følgende for de tre dispensasjonene.

6.2 – Dispensasjon 1 – Reguleringsbestemmelsen § 7-1 friluftsformål.

6.2.1 Hensyn bak bestemmelsen
Eiendommen er regulert til arealformålet friluftsområde på land jf. reguleringsbestemmelsen punkt 7.1. Kommunen viser til at bestemmelsen er en del av regulert spesialområde jf. reguleringsbestemmelsene punkt 3, 25.6 a) jf. punkt 7 og regulert i henhold til pbl. 1985 § 25 punkt 6.

I vedtaket fremgår det at hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmenhetens bruk av friluftsområdet. Dette medfører at tiltak som hindrer allmenhetens ferdsel eller bruk som friluftsområde, ikke kan iverksettes.

Kommunedirektøren viser til at det også er et formål med bestemmelsen, som en del av spesialområdet, at det ikke iverksettes tiltak utover det bestemmelsen selv angir. Utgangspunktet i spesialområdet er at tillatte tiltak er svært begrenset. Bestemmelsen i punkt 7.1 angir kun enkelte mindre tiltak som tillates. Bestemmelsen er streng for at tiltak ikke skal hindre allmennhetens ferdsel og bruk, samt bevare landskapet som friluftsområdet. Det fremgår av bestemmelsen at unntakene er

> «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.

Terreng og vegetasjon som sammen med landskapsform utgjør vesentlige, eller markante partier, skal i størst mulig grad bevares, og det skal kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel for vedlikehold av skogen.

Det bør etableres et fornuftig bryggeanlegg på Furuholmen som kan betjene reguleringsområdet og allmennheten.»

6.2.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt?
Kommunedirektøren mener at etablering av veiadkomst, bro, ny kanal og parkeringsplasser vesentlig endrer vegetasjonen og terrenget i strid med hensynet bak bestemmelsen. Kommunedirektøren viser til at myr og vegetasjon blir borte, samt at ny veiadkomst kan virke privatiserende.

I henhold til bestemmelsen er det kun anledning til å etablere stier/gangstier, slik det fremgår av planen. Motsetningsvis er det naturligvis ikke tillatt med *andre* veier og stier m.m. Kommunedirektøren mener tiltakene betydelig endrer landskapet, samt at ny adkomst/vei ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsen for etablering av stier/gangveier.

I klagen er det fremsatt at verken veien, broen eller kanalen hindrer allmennhetens bruk av området. Tvert imot så vil tilgangen bli større og det er enklere/bedre adkomst.

Kommunedirektøren ser at veien og broen gir bedre ferdsel ut på holmen og gir enklere tilgang dit. Kommunedirektøren er likevel ikke enig i at tiltakene gir allmenheten bedre tilgang til friluftsområdet. Det skal fortsatt kun være gangvei/-bro til holmen. Friluftsområdet blir derimot endret ved at pålebroen blir borte og ny veiadkomst blir anlagt. Det medfører at myren delvis blir borte, veiadkomst kommer nær hekkeplass, og friluftsområdet blir endret. Bak bestemmelsen og regulert spesialområdet ligger det bevaringshensyn som ikke blir ivaretatt.

I vedtaket er det også vist til at vei, bro og parkeringsplasser vil medvirke til å innskrenke det areal som er avsatt til bruk av allmennheten. Området vil ikke lenger fremstå som kun et friluftsområde. Tiltakene påvirker natur og miljø, og kommunedirektøren mener tiltakene griper inn i hensynet bak bestemmelsen ved endret bruk. Kommunedirektøren mener tilsidesettelsen av hensynene er vesentlige.

6.2.3 Er fordelene klart større enn ulempene?
Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.2.2.

Klager viser til at kommunen ikke har gjort en avveining av fordel og ulemper i vedtaket, kun tatt med ulemper. Klager viser til at en dispensasjon er fordelaktig ved at det gir bedre og tryggere adkomst til holmen, og derfor kan benyttes til allmennhetens friluftsformål.

Kommunedirektøren viser til at det er areal- og ressursutnytting som er relevante tema, og at ulempene ved en dispensasjon kan være sammenfallende med momentene som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes. Kommunedirektøren viser til at dette vil gjelde i nærværende sak.

Kommunedirektøren mener en kjørbar vei og ny bro ikke er nødvendig for å ivareta allmenne interesser. Det er heller ikke bare adkomsten til holmen som skal vurderes. Tiltakene medfører bygging og endring av regulert spesialområde, med formål friluftsområde. I reguleringen så er det tatt stilling til hvilke tiltak som kan foretas i området for bevaring av friluftsområdet og ikke å hindre allmennhetens bruk. Det er en ulempe at myr og vegetasjon blir borte, samt at tiltakene virker privatiserende. Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene.

6.3 – Dispensasjon 2 – Kommuneplanens byggegrense mot sjø

6.3.1 Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen å ivareta allmenne interesser og unngå bygging langs sjøen. Det skal tas særlig hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde som er tilgjengelig for alle. Byggeforbudet i Oslofjordregionen skal praktiseres strengt.

6.3.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt
Klager mener tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter formålet og viser til at eiendommen allerede dels er privatisert. Det er også vist til at kanalen er en gjenoppretting av tidligere tilstand, og at den har en positiv innvirkning på biologisk mangfold. Klager viser også til at et avslag pr. i dag vil være negativt for miljøet ved utfylling i sjøen. Kommunedirektøren viser til at det foreligger tillatelse etter forurensingsloven til utfylling i sjø jf. Statsforvalterens vedtak av 31.08.2021 (vedlagt).

Kommunedirektøren viser til at det er satt en konkret byggegrense i plankartet. Ved fastsettelsen har man politisk tatt stilling til hvilket vern strandsonen skal ha. I henhold til kommuneplanens punkt 1.9 så tillates det ikke tiltak i strandsonen i strid med byggelinjen mot sjø uten at det følger av reguleringsplan eller kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.

Det fremgår av kommunens vedtak i saken:

> «Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser vil bidra til nedbygging av strandsonen i dette området. Det er et mål å ivareta strandsonen mest mulig urørt, men tiltakene her vil bidra til bygging i denne sonen og vil bidra til en bit-for-bit-utbygging i strandsonen som ikke er ønskelig.»

Kommunedirektøren mener bygging av parkeringsplasser med bortfall av vegetasjon, etablering av veiadkomst med terrengfylling, riving av pålebro med bortfall av myr, oppgraving av kanal, og bygging av ny bredere bro er betydelige tiltak som endrer landskapet og bruken i strandsonen. Kommunedirektøren konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

6.3.3 Er fordelene klart større enn ulempene
Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.3.2.

I klagen er det presisert at tiltakene har en positiv effekt på vannkvaliteten. Klager mener videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren ser at de omsøkte tiltak i kanalen kan ha en positiv effekt, men mener også at tiltakene har negativ effekt. I vedtaket fremkommer det bla.:

> «Det anses som en klar ulempe for allmennheten at strandsonen nedbygges. I disse områdene tillates etablert gangstier/turstier. Kjørbar vei og kjørbar bro, samt parkeringsplasser er klare ulemper som vil medføre et endret bruksmønster ved at det blir biltrafikk i friluftsområdet. Dette vil virke privatiserende og kan virke fortrengende for allmennheten da de ikke anses nødvendige for allmennhetens bruk av området.»

Det vises til at inngrepet med vei og terrengoppfylling også blir mer massiv i landskapet. I tillegg kommer etablering av parkeringsplasser med harde flater i stedet for vegetasjon og natur. Kommunedirektøren kan ikke se at fordelen er klart større enn ulempene.

6.4 – Dispensasjon 3 – Kommuneplanens punkt 1.9 Maks høyde på terrenginngrep

6.4.1 Hensynet bak bestemmelsen
Hensyn bak bestemmelsen er blant annet å hindre terrenginngrep for å oppnå en høyere utnyttelse på tomten enn det tomtens naturlige topografi legger til rette for.

Videre skal bestemmelsen hindre uheldig terrengendring som kan skjemme eiendommen og begrense inngrep i naturen.

6.4.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt
Klager mener at kommune har lagt til grunn en for streng vurdering. Klager viser til at terrengheving er nødvendig for at vei skal kunne nyttes som tiltenkt. Det vises videre til at veien ikke fremstår som et fremmedelement, og er en bedre løsning enn den opprinnelige lange bro.

Kommunedirektøren viser til at det er søkt om å etablere en vei med terrengfylling opp til 1,0 meter med lengde på opp til 38 meter. Området hvor terrengfyllingen skal etableres er flatt og det er for flate tomter tillatt med en fylling på maksimalt 0,5 meter. Det fremgår bla. av vedtaket

> «Her vil terrengendringen fremstå ruvende da den er både høy og har en lang lengde. Videre vil fyllingen gi uheldig fjernvirkning fra land og fra sjø fordi en fylling ikke vil være et naturlig element i friluftsområdet. Sandspollen er et svært mye brukt friluftsområde og i disse friluftsområdene skal det være færrest mulig inngrep. Veien som ønskes etablert skal kunne benyttes av biler og også større kjøretøy som utrykningskjøretøy. En type vei som tilrettelegges for slike kjøretøy vil bli både dominerende og ruvende i landskapet fordi veien heves med en terrengfylling.»

Kommune konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

6.4.3 Er fordelene større enn ulempene
Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.4.2.

Klager viser til at tiltakene i stor grad er tilpasset det naturlige landskapet. Det vises til at det er en klar fordel at allerede utbygde tomter har de fasiliteter som normalt forventes av en bebygd eiendom, herunder sikker adkomst. Det sikrer kontinuerlig utnyttelse og bruk av eiendommer på en bærekraftig og tidsriktig måte.

Kommunedirektøren har i vedtaket vist til at terrengoppfyllingen er en ulempe for omgivelsene på grunn av høyden. Den vil virke ruvende i et ellers flatt landskap. Det fremgår av vedtaket:

> «Et ønske om å utnytte arealene bedre enn det tomtens naturlige topografi tillater, kan ikke anses å være en fordel for eiendommen som skal tillegges

avgjørende vekt. Eiendommen kan benyttes uten at det etableres kjørbar vei.»

Kommunedirektøren viser til at allmenne interesser er ivaretatt ved opprinnelig pålebro ut til eiendommen, og kan ikke se at fordelene ved terrengoppfylling klart overstiger ulempene.

6.5 Presedensvirkninger

En godkjennelse av tiltakene i saken vil kunne gi presedensvirkninger for hvilke tiltak som aksepteres i strandsonen. Kommunedirektøren viser til at byggeforbud i strandsonen skal praktiseres strengt.

Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på å få dispensasjon. Det er kommunedirektørens oppfatning at dispensasjon i saken uansett ikke bør gis jf. pbl. 19-2 første ledd.

Kommunedirektøren viser også til at det er tre dispensasjoner som er nødvendig, og at arealet ligger i strandsonen. Flere dispensasjoner og arealets beliggenhet tilsier også at dispensasjoner ikke bør gis.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Etter vårt syn foreligger det ikke grunner som tilsier at vedtaket må endres.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage 1
klage 2
Hurum kommuneplan arealdel 2018-2030
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
Vedtak med vedlegg
Søknad
Mangelbrev
Utfyllende søknad med svar på mangelbrev 1
Supplerende informasjon til søknaden

Uttalelse Statsforvalteren mfl og rapport biofokus
Øvrig saksbehandling nabovarsling og kvitteringsbrev mm
Vedtak SF stadfestelse pålegg om retting og tvangsmulkt
Statsforvalteren tillatelse 31082021 utfylling sjø jf forurensingsloven
Vedtak Statsforvalteren retting og tvangsmulkt
Statsforvalterens tillatelse 31.08.2021 om utfylling sjø

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08966

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 65/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023,

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08966

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23
2 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	75/23

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 75/23

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende innspill/signaler som et tillegg til kommunedirektørens innstilling:

«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 utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket
Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i

mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring».

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG og Rese (A)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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 utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket
Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring.

Deloitte Advokatfirma AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 96 00
Fax: +47 23 27 96 01
www.deloitteadvokatfirma.no

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
V/ Kristin Graff
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Sendes kun med e-post til post@asker.kommune.no

Ansvarlig partner: Thorvald Nyquist

25. november 2022
Deres ref: KGRAFF2 – S21/3686

KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG SØKNAD OM RAMME FOR VEI, BRO OG KANAL, SAMT PARKERINGSPLASSER

1. Innledning

Det vises til Asker kommunes brev av 4. november 2022 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon og søknad om ramme for vei, bro og kanal samt parkeringsplasser. De omsøkte tiltakene gjelder gnr. 353, bnr. 18 og 13 med adresse Verpentangen 2A (**«Eiendommen»**) der Harald Wærpen er tiltakshaver. Deloitte Advokatfirma AS representerer tiltakshaver.

Vi ber om at kommunen gjør om sitt avslag, og innvilger dispensasjon og tillatelse i henhold til tiltakshavers søknader.

2. Begjæring om politisk behandling

Vi registrerer at dispensasjonssøknadene er behandlet av byggesaksavdelingen i Asker kommune. Dette på tross av at denne saken etter sin art ifølge kommunens forvaltningspraksis skulle vært behandlet på politisk nivå av utvalget for plan og byggesaker (vår utheving):

> *Vi gjør oppmerksom på at **vanskelige eller prinsipielle dispensasjoner** behandles politisk i utvalget for plan og byggesaker.*[1]

Det anføres at de omsøkte dispensasjonene nettopp er av så vidt vanskelig og/eller prinsipiell karakter at de burde vært behandlet av kommunens politikere, og ikke vært avgjort på administrativt nivå. Dette må anses for å være et avvik fra kommunens forvaltningspraksis. Det anføres at vedtaket om avslag dermed er truffet av feil kommunalt organ. Samtidig begjæres det at denne klagen behandles på riktig måte av utvalget for plan og byggesaker. Videre bes det om at tiltakshaver varsles om planutvalgets behandling av saken slik at han kan få muligheten til å argumentere grundigere for sitt syn.

Det er flere forhold som gjør at saken er vanskelig og/eller prinsipiell. For det første gjelder den tre ulike søknader om dispensasjon. Det taler i seg selv for at tiltakene er av et slikt omfang og med en kompleksitet som bør løftes til et høyere nivå i kommuneforvaltningen.

[1] Hentet fra Asker kommunes hjemmeside.

Deloitte Advokatfirma AS - Oslo Bergen Drammen Haugesund Kristiansand Stavanger Trondheim Tønsberg - M.N.A.

Registrert i Foretaksregisteret
Organisasjonsnummer: 994 116 177

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte Advokatfirma AS

For det andre er det i denne saken sentrale motstridende plan- og bygningsrettslige hensyn som bør underlegges politisk behandling. Tiltakshaver er ikke uenig med byggesaksavdelingen i at det ved legalisering av utførte søknadspliktige tiltak må søknaden behandles som om tiltaket ikke er utført og at det er gjeldende bestemmelser som må legges til grunn for vurderingen av om tiltaket skal tillates. Byggesaksavdelingen har vurdert hensynet til naturmangfoldet på stedet begrunnet i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 samt gjeldende arealplaner. Det konkluderes med at naturmangfoldet blir negativt påvirket og forringet ved utføring av tiltaket. Samtidig er det ved denne saken ikke mulig å overse den svært negative påvirkningen for naturmangfoldet som en tilbakeføring av tiltakene vil medføre. Det vises til konsekvensvurdering utført av Biofokus datert 8. oktober 2021 der det i konklusjonen fremgår:

> *Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot. Gjennomstrømmingen av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold.*

Byggesaksavdelingen påpeker at konsekvensvurderingen er foretatt flere år etter at tiltakene ble utført og bruker det som argument for at konsekvensvurderingen har liten relevans for ettergodkjenning av tiltakene. Ved vurderingen av om dispensasjon skal gis må imidlertid konsekvensvurderingen få betydelig større vekt. Konklusjonen taler for at de gjennomførte tiltakene har ført til større biologisk mangfold enn det var tidligere. Dersom kommunen avslår søknadene om dispensasjon og fastholder pålegg om retting vil det føre til at naturmangfoldet forringes gjennom terrenginngrepene en reversering vil medføre. Av hensyn til de alvorlige konsekvensene byggesaksavdelingens vurdering vil få for det nye etablerte naturmangfoldet anføres det at saken må behandles av utvalget for plan og byggesaker.

Videre anføres det at byggesaksavdelingen ikke forstår den praktiske betydningen av den anlagte broen for allmenhetens tilgang til holmen. Før gjennomføringen av de omsøkte tiltakene, besto adkomsten til holmen seg på en utidsmessig gangbro med en lengde på over 50 meter. I tillegg til at gangbroen utgjorde en potensiell sikkerhetsrisiko, var den festet på en høyde på fastlandet som gjorde den mindre tilgjengelig for allmenheten og som samtidig utgjorde et større fremmedelement i naturen. Dagens broovergang utgjør derimot et mindre inngrep i naturen samtidig som den gir bedre ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet, samt tilgjengelighet for allmenheten, nødetater og andre brukere av holmen.

2012 – Før utføring av tiltak:



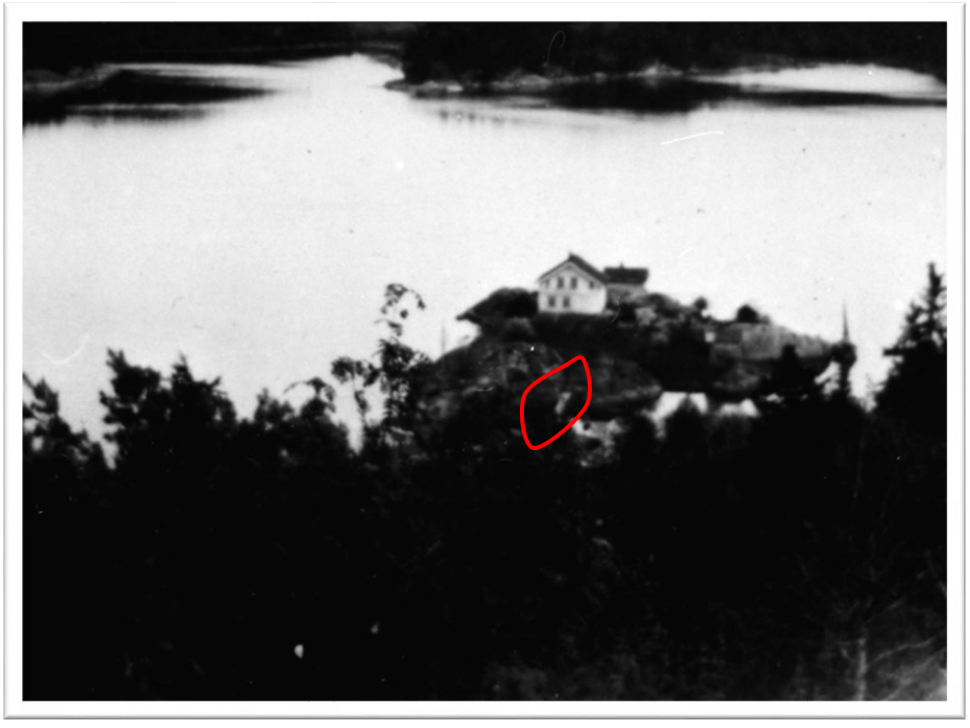
2021 – etter utføring av tiltak



På den bakgrunn bør kommunens politikere vurdere hensynet til allmenhetens tilgjengelighet på et bredere nivå der fordelene ved gjennomføringen av tiltakene vektlegges på en annen måte enn det byggesaksavdelingen har gjort. Tiltakshaver har gjennom de utførte tiltakene bedret tilgjengeligheten for allmennheten noe som gjør at holmen fremstår mindre privatisert og mindre ekskluderende. Tiltakshaver er av den oppfatning at holmen i dag er mer tilgjengelig for allmenheten enn noen gang tidligere, og stiller seg derfor uforstående til byggesaksavdelingens vurdering av dette forholdet.

Videre påpekes det at tiltakshaver ut ifra tilgjengelig informasjon om den historiske situasjonen ikke har utført inngrep som endrer karakteren til området. Tvert imot har tiltakshaver i stedet gjenopprettet landskapet slik det opprinnelig var.

Holmen 1918



Som bildet fra 1918 viser var det på dette tidspunkt anlagt en bredere broovergang enn den som senere ble anlagt. Broen på bildet er så vidt bred at den fremstår tilrettelagt for å kunne kjøre med hest og vogn til holmen. Den samme brede broen kan også ses på bildet fra 1929 nedenfor.

Utsikt fra Verpenåsen mot syd med fabrikken sommeren 1929



Ut ifra det vedlagte bildemateriellet kan man også se at holmen opprinnelig var omringet av sjøvann. Det tyder på at det alltid har vært en kanal på stedet. Dette har igjen gjort det nødvendig med broovergang fra fastlandet til holmen for å sikre tilgjengelighet med hest og kjerre på denne tiden. Tiltakshaver legger derfor til grunn at arbeidet som er utført med tiltakene i praksis innebærer at man gjennomført et vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid som har gjenopprettet de opprinnelige forholdene på stedet. Vi kan ikke se at byggesaksavdelingen har vurdert dette og ber utvalget for plan og byggesaker ta stilling til det ved behandling av klagen.

Avslutningsvis vises det til at tiltakshaver har opplyst at han før utførelsen av tiltakene var i kontakt med saksbehandlere i gamle Hurum kommune. Etter konferering om søknadsplikt, ble det avklaret at tiltakene kunne gjennomføres for å reetablere tidligere tilstand kombinert med at tiltakene ville anses som vedlikehold og oppgraderinger, og som dermed ikke var søknadspliktige. Det ble derfor ikke søkt om tillatelse før gjennomføringen av arbeidene. Tiltakshaver opplever å bli møtt med en annen og strengere forvaltningspraksis fra Asker kommune som ikke har hensyntatt status i sakene i gamle Hurum kommune fra tiden før kommunesammenslåingen. Den spesielle situasjonen som kommunesammenslåingen har skapt for den foreliggende saken taler også for at klagebehandlingen bør løftes til politisk nivå for en helhetlig og endelig avgjørelse der.

3. Overordnet om søknadene om dispensasjon

I henhold til flyfoto er tiltakene utført mellom 2012 og 2014. Tidsrommet siden tiltakene ble utført opp mot 10 år, har derfor naturligvis medført at natur og miljø i direkte og indirekte tilknytning til tiltakene har hatt tid til å tilpasse

seg den endrede situasjonen. Avslag på dispensjon vil medføre at det må utføres terrenginngrep og rivning, som vil kunne ytterliggere påvirke natur og miljø i direkte og indirekte tilknytning til tiltakene.

Tiltakshaver er ikke enig i at hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra *vesentlig* tilsidesettes.

Vi mener at det ikke kan ses på områdene hvor tiltakene plasseres isolert sett, og at det omkringliggende området må medtas i vurderingen. Motsetningsvis vil alle tiltak i strid med arealformålet vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra for det området hvor tiltaket plasseres. Tiltakshaver mener derfor at kommunen har lagt til grunn en for streng tolking av «vesentlig tilsidesettes», og som medfører at nær ethvert tiltak vil være avskåret fra å kunne bli gitt dispensasjon.

4. Dispensasjon 1

Området er i henhold til reguleringsplan for Verpen avsatt til friluftsområde på land. Kommunen har i sitt avslag vist til at det i området ikke kan iverksettes tiltak som vil hindre allmennhetens ferdsel i området. Videre har kommunen anført at vei, bro og parkeringsplasser kan hindre allmennhetens ferdsel i området. Det er videre vist til at vei og bro ikke er nødvendig for å ivareta allmennhetens ferdsel i området. Kommunen har derfor konkludert med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig tilsidesettes.

Vi mener tiltakene ikke vil hindre at allmennheten fremdeles benytter området til friluftsformål. Vi mener tvert imot at tiltaket bidrar til å fremme allmennhetens tilgjengelighet til holmen, og dermed underbygger hensynene bak bestemmelsen i planen.

Vei og bro vil ikke hindre at allmennheten fremdeles bruker området, men vil derimot kunne medføre enklere adkomst til området. Den gangbro som ble erstattet var gammel og dårlig vedlikeholdt, og ikke sikker for bruk. Gangbroen måtte derfor stenges eller rives. En privatisering av området vil derfor vært å la gangbroen forfalle og unnlate å erstatte denne. Tiltaket har dermed sikret at allmennheten uten tilgang til båt fortsatt har tilgang til holmen.

Kommunen har vist til at gangbro vil være tilfredsstillende for allmennhetens behov for å krysse over myren til holmen. Kommunen erkjenner med dette at gangbro i seg selv er et nyttig tiltak for å tilgjengeliggjøre allmenn ferdsel på holmen. Til tross for at en kjørebro er en bredere løsning vil en slik bro også være med på å tilgjengeliggjøre holmen for allmenn ferdsel, og denne vil også kunne tilgjengeliggjøre ferdsel for en større gruppe brukere. Den gangbro som ble erstattet var mer enn 50 meter lang og var en installasjon betydelig over bakken. Gangbroen tilsvarte dermed et gjerde ned mot sjøen, og som det ikke var mulig å passere. Når denne installasjonen nå er erstattet med en veibane som er lagt naturlig inn i terrenget og en bredd og tilgjengelig broovergang, er det overraskende at det fra administrasjonens side konkluderes med at dette begrenser allmennhetens tilgjengelighet. En vei og bredere bro ut på Holmen vil dermed åpne opp for allmennheten og fremstå mindre privatiserende, enn en lang og smal gangbro.

Det anføres at vei og kjørebro ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen ettersom området fremdeles er tilgjengelig for allmennheten til bruk som friluftsformål, og at tiltaket bidrar til å øke allmennhetens tilgjengelighet.

Tiltakshaver er ikke enig i kommunens vurdering at det ved etablering av kanal blir tale om et tiltak i sjø ettersom vei og bro, verken på fastland eller på holmen som adskilles av kanalen, plasseres under vannflaten eller i vannspeilet. Følgelig er tiltaket på land også dersom tillatelse til kanal blir gitt.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra arealformålet, og vilkåret for å kunne gi dispensasjon er derfor oppfylt. Følgelig er spørsmålet om fordelene er klart større enn ulempene.

Det fremgår ikke klart av vedtaket at kommunen har gjort en avveining av fordelene og ulempene. Kommunen har under «Vurdering av fordeler og ulemper» utelukkende vurdert ulemper. Dette gir inntrykk av manglende objektivitet i vurderingen og er uheldig.

Tiltakshaver har i søknad om dispensasjon vist til en rekke årsaker til hvorfor en dispensasjon vil være fordelaktig, og vi viser her til at tiltakene vil kunne gi tryggere og bedre adkomst til holmen, og at holmen derfor i større grad kan benyttes til allmenn friluftsformål. På holmen er det etablert lovlige tiltak, og forbedret vei og bro slik at eier og bruker av holmen i større grad kan nyttiggjøre seg av holmen på en måte som bebygde eiendommer forutsettes kunne brukt i dag.

Selv om tiltakene isolert sett ikke er i tråd med arealformålet er fordelene derfor større enn ulempene ved å dispensere fra arealformålet. Vilkåret for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 (2) er derfor oppfylt.

5. Dispensasjon 2

Tiltakene ligger alle innenfor byggegrense mot sjø, og det kreves derfor dispensasjon fra byggeforbudet for å kunne utføre tiltakene. Hensynet bak bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er å ivareta tilgjengeligheten for allmennheten, kombinert med bevaring av naturområder.

Det bestrides ikke at tiltakene er i strid med byggeforbudet og at det kreves dispensasjon fra forbudet.

Tiltakshaver mener likevel at tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter formålet. Området er til dels privatisert ved at det allerede er lovlig oppført bebyggelse, samt at gangvei, bro og garasje har vært plassert på de omsøkte tiltakenes plassering tidligere, og det er derfor ikke tale en ny privatisering.

Tiltakenes utforming og plassering gjør at eventuell ytterliggere privatisering som følge av endringene må anses som av en karakter som ikke medfører vesentlig tilsidesettelse. Samtidig gjør ny vei og bro at allmennheten har større tilgjengelighet til området. Vi mener også at ny vei i større grad inviterer allmennheten ut til holmen enn den tidligere smale gangbroen representerte.

Det vises til at det på historiske bilder fra området fra 1918 og 1929 fremgår at det var vannsig mellom holmen og fastlandet, og at tiltaket således er en gjenoppretting av opprinnelig tilstand, og det som også er bakgrunnen for navnet «holmen». Gjenoppretting av kanal sikrer også gjennomstrømning av friskt vann, og som det fremgår av rapport fra kartlegging den 9.9.2021 konkluderer Biofokus med at det ikke grunn til å tro at kanalen har hatt eller vil få negativ påvirkning på det biologiske mangfoldet i området. Biofokus antar tvert imot at kanalen vil kunne på positiv innvirkning på det biologiske mangfoldet, og at gjennomstrømming vil føre til friskere vann både nord og sør for holmen som igjen vil gi større biologisk mangfold. Det vises også til Fiskeridirektoratets uttalelse i kommunens brev der det fremheves at arbeidet med kanalen også har skjedd på skånsom måte.

Tiltaket representerer dermed en tilbakeføring av en tidligere kanal og som basert på en faglig vurdering vil være positivt for det biologiske mangfoldet. Kommunens vurderinger fremstår på den andre siden å være udokumentert og uten faglig forankring i biologiske vurderinger etter befaring på stedet. Det er overraskende dersom tiltaket nå anses som en vesentlig tilsidesettelse av formålet om bevaring av naturområdet.

Det fremgår også av Statsforvalterens tillatelse datert 31.8.2021 at «omfanget av omsøkt tiltak er av svært begrenset grad». Tiltaket det vises til er tilbakeføring fra kanal til landområde. Statsforvalteren peker samtidig på at utfylling av masser i sjø har en negativ effekt, blant annet ved at det er fare for oppvirvling av sediment. I vurderingen av om søknad om tillatelse skal innvilges anmoder vi derfor kommunen om å legge vekt på at tiltaket rent faktisk er utført, og at det er et avslag på tillatelse til å gjennomføre tiltaket som vil medføre denne faren for negativ effekt på sjø og biologisk mangfold.

Tiltakshaver er innforstått med at det ikke skal være mer kurant å få legalisert allerede utført tiltak enn forhåndsgodkjenning. Likevel mener vi at tidsrommet siden utføring av arbeidet, at omgivelsene har hatt på inntil 10 år på å tilpasse seg endringen, og at et avslag vil være negativt for miljøet ved at det må gjennomføres utfylling i sjø, bør tillegges vekt for å begrense ytterliggere påvirkning på naturen.

Tiltakshaver anmoder derfor om at dette hensyntas i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Ettersom tiltakene har en positiv effekt på vannkvaliteten i området er det etter dette klart at tiltaket sammen med fordelene for tiltakshaver har større fordeler enn ulemper. Vilkåret for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 (2) er derfor oppfylt.

6. Dispensasjon 3

Tiltaket har er høyere enn fastsatte begrensninger for høyde på fyllinger, og tiltaket trenger derfor dispensasjon fra krav bestemmelse om at det for flate tomter ikke skal utføres terrenginngrep som endrer terrenget mer enn 0,5 meter.

Kommunen har kommet til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at det derfor ikke er anledning til å gi dispensasjon. Vi mener at det også her er lagt til grunn en for streng vurdering av når hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes, og at høyden på det omsøkte tiltak ikke på grunn av sin utforming kan utelukkes fra dispensasjonsvurderingen her.

Tiltakets utforming er i tråd med tiltakets funksjon. Terrenghevingen er nødvendig for at vei skal kunne nyttes slik tiltak er tiltenkt. Veien er gruslagt med rene steinmasser, og broen utformet med tredekke. Bilder fra tilsynets egen rapport viser at veien ikke fremstår som et fremmedelement slik kommunen anfører i avslaget at den vil være, og valg av veidekke og materialer gjør at tiltaket fremstår som tilpasset det omkringliggende området. Fyllingen vil heller ikke fremstå som et fremmedelement ettersom den utgjør et bindeledd mellom båthavnen og den lovlig etablerte bebyggelsen på holmen. Derimot antas den opprinnelige gangbroen i lengde, høyde over bakken og utforming i langt større grad å ha utgjort et fremmedelement i området. Det vises til bildet ovenfor fra 2012. Gangbroen var en innretning som var svært synlig i terrenget, stengte for ferdsel langs land og 50 meter opp i lendet, og et tiltak som fremstod som svært lite tilpasset i naturlandskapet. Det anføres derfor at angjeldende tiltak er anlagt som en erstatning for et tiltak som utgjorde et langt mer fremtredende fremmedelement. Videre at det er tale om et tiltak i et området som allerede er disponert til båtopplag, snuplass og parkering. Før gjenåpningen av kanalen var det også en mudrebukt med dårlig tilløp av friskt vann og følgelig svært lite som minnet om et naturområde.

Tiltakshaver mener derfor at dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen.

Kommunen har vurdert fordeler og ulemper med å gi dispensasjon, og kommet til at ulempene er større enn fordelene. Forutsetningene for avslaget er at vei gis avslag med begrunnelse om strid med arealformål og byggegrense mot sjø. Dersom det legges til grunn at det ikke kan etableres vei vil terrengendringen miste sitt formål, og terrengendringen kan derfor ikke vurderes isolert under forutsetning av at avslag på etablering av vei allerede er gitt.

Terrengendringen vil medføre tryggere og sikrere adkomst for eier og bruker av holmen, samtidig som området i større grad tilgjengeliggjøres for allmenheten ved at adkomsten bedres. Utformingen av tiltaket, valg av veidekke på vei og bro viser at tiltaket i stor grad et tilpasset det naturlige landskapet. Dette er avbøtende tiltak for å hindre ulempene ved å tillate tiltaket.

Det må anses som en klar fordel at allerede utbygde tomter har de fasiliteter som normalt forventes av en bebygd eiendom, herunder blant annet sikker adkomst, og kjørevei, fremfor at nye bygg med nødvendige fasiliteter og kvaliteter oppføres. Dette sikrer kontinuerlig utnyttelse og bruk av eiendommer på en bærekraftig og tidsriktig måte. Det burde derfor anses som en stor fordel at mindre inngripende tiltak som kan gjøre eiendommen aktuell til beboelse for mennesker med ulikt behov tillates ved at det gis dispensasjon fra grense for terrengendring.

Ettersom tiltakene gir bedre og tidsriktig utnyttelse av eiendommen for tiltakshaver, samtidig som tiltakene er tilpasset det omkringliggende terreng og miljø er dette klart at dispensasjon har større fordeler enn ulemper. Vilkåret for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 (2) er derfor oppfylt.

***

Med vennlig hilsen
For Deloitte Advokatfirma AS



Lavrans Tveito Spiteri
Advokat MNA | Attorney-at-law

Fra: Spiteri, Lavrans Tveito <lavrspiteri@deloitte.no>
Sendt: 25. november 2022 20:32
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Nyquist, Thorvald; Persson, Mikael Nesse
Emne: Klage - saksnummer 21/3686 - Wærpen
Vedlegg: 1. 6685933(1)_Klage sak S21_3686_kanal_bro_p-plass.pdf

Hei,

Se vedlagt brev med klage i anledning sak med referanse 21/3686.

Vennlig hilsen | Sincerely

Lavrans Tveito Spiteri
Advokat MNA | Attorney-at-law
Deloitte Advokatfirma AS
Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo, Norway
Tel/Main: +47 23 27 90 00 | Mobile: +47 90 80 58 34
lavrspiteri@deloitte.no | www.deloitte.no
--

Ansvarlig partner | Partner in charge: Thorvald Nyquist

--
Deloitte.
Legal

Disclaimer: This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual and purpose, and is protected by law. If you are not the intended recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited. Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Fra: Sidsel Bryde <sidsel@fristed.no>
Sendt: 25. november 2022 19:21
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Harald Wærpen; Marianne Veronique Estevenin; Kristin Graff; Samaneh Nemati
Emne: S21/3686 - Klage på avslag
Vedlegg: 353_18_Klage på vedtak.pdf

Asker Kommune
V/ Kristin Graff og Marianne Estevenin

Referanse: S21/3686

Gnr/bnr: 353/18 og 353/13
Verpentangen 2A

Klage på vedtak

Viser til avslag datert 04.11.2022

Vi ønsker å klage på vedtak, vennligst se vedlegg.

Mvh

Sidsel M. Bryde Sivilarkitekt MNAL
+47 971 79 352 Mob

Fristed Arkitekter
Strøket 9
NO-1383 Asker
www.fristed.no
Facebook

Asker Kommune
Plan og bygningsavdelingen

Asker, 25. november 2022

Deres ref:
KGRAFF2
s21/3686

Delegasjonssak 22 / 1717

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse, 353/18 og 353/13 datert 04.11.2022.

Fristed Arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver, vil med dette klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser ved Verpentangen 2 A.

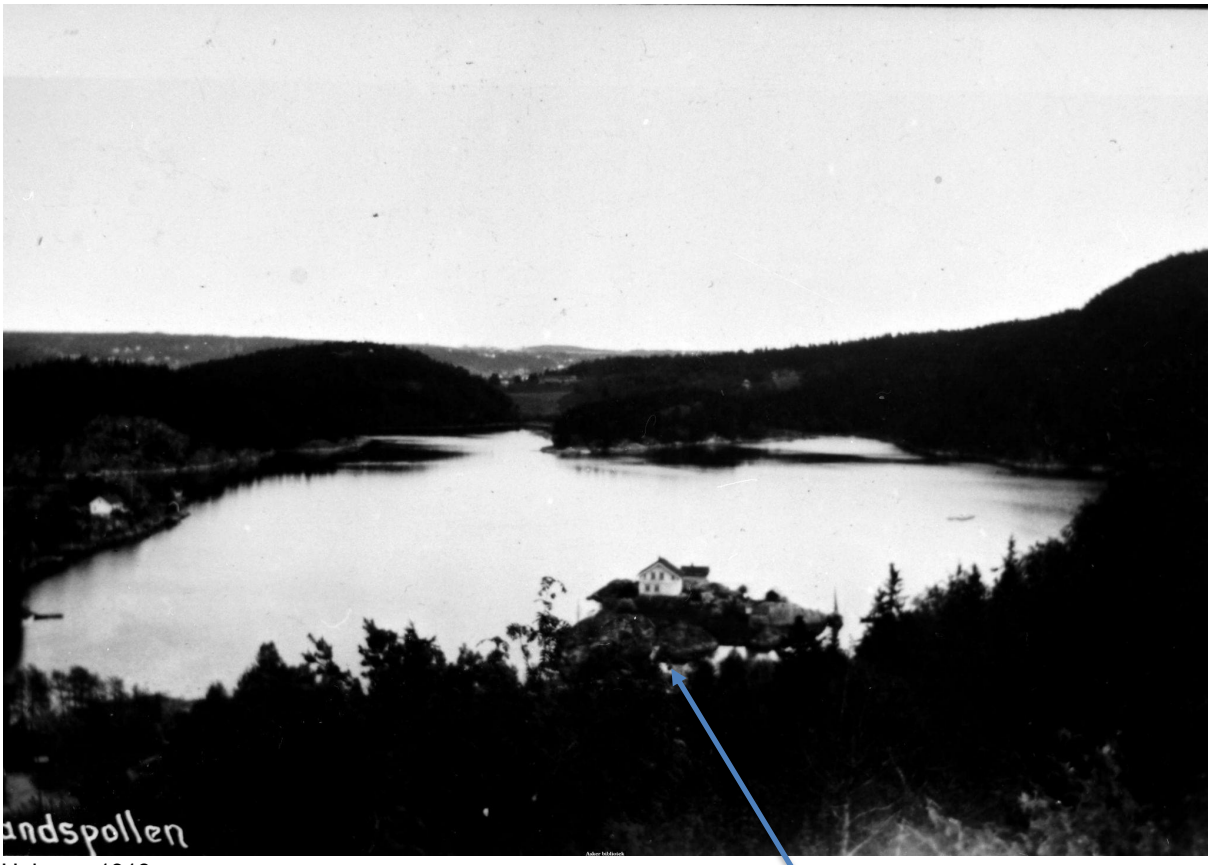
Tiltaket ble i 2014 utført med de beste hensikter, etter muntlig løyve gitt av tidligere plan- og bygningsmyndighet i Hurum kommune. Tiltakshaver har ikke hatt til hensikt å øke grad av privatisering på Holmen, men snarere legge til rette for allmennhetens ferdsel. Det er en relativt stor og populær båthavn rett ved Holmens vestside og det er mange mennesker som ferdes i området i sommerperioden, uavhengig av gangbroens og adkomstveiens utseende og beskaffenhet.

På Holmen har det i mange år stått en bolig med anneks som i dag leies ut til allmennheten. Ved å bedre forholdene for bruk av denne boligen vil man sørge for at området brukes til allmenn ferdsel også i fremtiden. Det er en liten næringsvirksomhet knyttet til utleie av bolig med anneks, men dette er ikke mer lukrativt enn at hvis tiltakshaver blir ytterligere begrenset i denne virksomheten må man se på alternativet det er å selge eiendommen 353/18 til privat aktør.

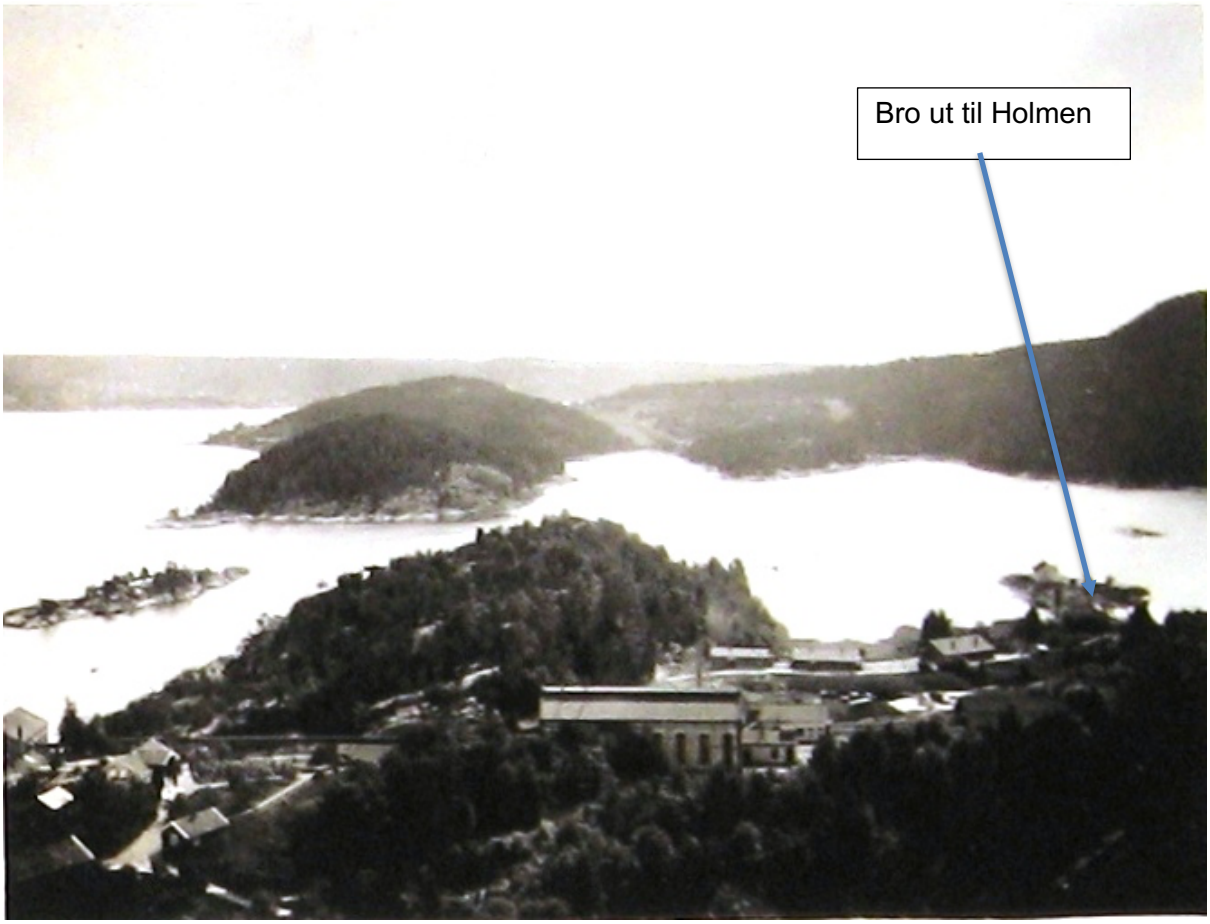
Historien er av betydning
I tidligere år gikk det kjerrevei helt frem til siste forhøyning i terrenget (skjæret) ut mot Holmen hvor det bodde 2 familier i tillegg til å huse feriegjester i anneks og uthus. Det ble brukt hest og kjerre helt frem til dagens og opprinnelige kanal og bro. Den opprinnelige kjerreveien besto av for det meste av sand, stein og fjell, ikke i et våtmarksområde. Den lengre broen som ble etablert senere på påler, var for å sikre en tørrskodd adkomst også ved høyvann.
Det er viktig å se på det eventuelle naturinngrepet i perspektiv, altså at situasjonen i 2014 kun er et øyeblikksbilde. Eier av eiendommen har tilbrakt et helt liv her, som niende generasjon, og kan fortelle om endringer som har skjedd over tid.
Eiendom 353/18 ble kjøpt tilbake til gården for å sikre nettopp allmennhetens tilgang til området gjennom gårdens næringsgrunnlag, som er og har alltid har vært, turisme med

overnattingsmuligheter. I forbindelse med dette kjøpet var det en tett dialog om fremtidig utvikling med formannsmannskapet, hvor man var omforent om bruken – nettopp gjøre dette tilgjengelig til allmennheten. Poenget var at dette ikke skulle eies av en privat familie og kun være forbeholdt enkeltindivider som hadde ført til økt privatisering. Tanken var at stedet skulle være tilgjengelig for alle.

For 100 år siden så ikke området ut som det gjorde i 2014. Det var en naturlig kanal der det nå er etablert en smal kanal. I dette perspektivet kan man hevde at tiltaket er en tilbakeføring til slik det var opprinnelig. På bildene under fra 1918 og 1929, kan man se Holmen omkranset av vann. Man kan skimte en bredere bro som går over til Holmen, slik det var etablert på den tiden.



Holmen, 1918



Utsikt mot Holmen (1929) hvor man kan se at det ligger vann rundt hele øya, i tillegg kan man skimte en broforbindelse. Den var tidligere så bred at man kunne kjøre over med hest og vogn.

Formålet med rehabilitert bro og adkomstvei

Den rehabiliterte gangbroen er fortsatt en gangbro, det er ikke tilrettelagt for motorisert ferdsel på Holmen. Man kan nå kjøre bil frem til broen, men ikke over broen. Det er fortsatt ingen mulighet til å kjøre bil på selve Holmen.

Den etablerte adkomsten til broen er etablert i tilknytning til eksisterende parkeringsformål sørvest for adkomsten. Rett ved adkomstveien finnes et båtslipp som er allment tilgjengelig. Dette betyr at vegetasjon på adkomstveiens sørøstlige side i alle tilfeller ikke vil kunne benyttes til andre formål. På adkomstveiens nordøstlige side finnes urørt vegetasjon, slik det var også før 2014.



Gangbroen og tilkomsten frem til broen er først og fremst utbedret fordi den eksisterende gangbroen var forfallen og representerte en risiko. Etablering av kanal ble gjort for å bedre forholdene for flora og fauna, ikke forverre.

De positive effektene av kanalen bekreftes i rapport fra Biofokus, hvor gjennomstrømming av vann har bedret forholdene for planter og dyr, både marine dyr og landdyr.

"*Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot.*
Gjennomstrømning av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold."
(Kjell Magne Olsen, Biofokus, 08. oktober 2021)

Tiltakshaver deler ikke synet om at utbedring av gangbroen vil påvirke en eventuell forstyrrelse av hekkende dyr i hekkesesongen. For det første så er det infrastruktur lengre inn på land som fremst bidrar til menneskelig tilstedeværelse og eventuell forstyrrelse. For det andre så vil hekkesesongen for hekkende fugl starte i februar, og besøket i Sandspollen er størst i juni, juli og august. Da vil de fleste fugler være ferdig med sin hekkesesong. Rehabiliteringen av gangbroen kan ikke betraktes som en bit-for-bit utbygging av strandsonen. Rehabiliteringen er gjort for å opprettholde muligheten for allmenn ferdsel på Holmen og opprettholdelse av utleievirksomhet i den utstrekning det er i dag. Kanalen er vedlikeholdt for å bedre vannkvaliteten i området for å sikre gjennomstrømning.

Bedre muligheter for allmenn ferdsel
Den rehabiliterte gangbroen vil bedre mulighetene for allmenn ferdsel, det vil ikke virke privatiserende. Tilkomsten er utbedret for å kunne komme tettere på Holmen med nyttekjøretøy, som utrykningskjøretøy i tilfelle ulykke og brann, i tillegg til renovasjonskjøretøy som henter kloakk fra Holmen. Ved å utbedre gangbroen og tilstøtende tilkomst vil man sikre en fremtidig drift på Holmen, som vil være til nytte for allmennheten. Man kan godt sikre gjennom reguleringsbestemmelser at veien er kun forbeholdt drifts – og utrykningskjøretøy og ikke private biler.

Oppsummering
Tiltakshaver har to viktige prinsipper for denne utviklingen, bevaring av naturen og tilgjengeliggjøring for allmennheten.
Tiltakshaver har med tiltaket aktivt forsøkt å følge de ovenstående prinsipper, og er i den tro at prinsippene er sammenfallende med myndighetens ønsker for området.

Faginstansene Fiskeridirektoratet Sør og Biofokus har uttalt seg:

"*Fiskeridirektoratet Sør- i uttalelsen gar det bl. a frem at det sørvest for broen er registrert en nasjonalt viktig ålegresseng. Nordøst for broen er det registrert lokalt viktig bløtbunn samt en regionalt viktig ålegresseng. For nærmere informasjon, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartløsning: https://portal.fiskeridir.no/plan.*
Slik tiltaket er beskrevet i oversendte dokumenter, da særlig mtp at arbeidet med kanalen skal ha foregått skånsomt, anser vi det som trolig at de ikke har påvirket de interesser vi skal ivareta negativ. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til saken. "

"*Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot.*
Gjennomstrømning av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold. "

(Kjell Magne Olsen, Biofokus, 08. oktober 2021)

Fristed Arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver mener søknader ikke er vurdert på riktig grunnlag, og at intensjonen med tiltaket ikke er vurdert riktig.

Tiltakshaver mener fordeler ved tiltaket er større enn eventuelle ulemper, og at ulempene skissert i avslaget ikke er riktige konklusjoner.

- Den rehabiliterte broen er fortsatt en gangbro, ikke bro for motorisert ferdsel.
- Tiltaket har bedret forholdene for lokal flora og fauna ved mer bevegelse i vannet.
- Tiltaket legger til rette for økt tilgjengelighet og ferdsel for allmennheten, det er ikke et privatiserende tiltak.
- Tiltaket medfører økt tilgjengelighet til sjøen for allmennheten.

- Tiltaket kan ikke betraktes som en bit-for-bit utbygging av strandsonen, men et tilretteleggelses- og rehabiliteringstiltak for videre drift på Holmen, for allmennheten.
- Etablering av vei og bro har ikke gått på bekostning av bløtbunnsområdet da det for det meste var fjell, stein og sand i aktuelt område.
- Sivområdet i naturvernområdet er uberørt og tiltaket er ikke synlig fra sjøen, kun fra eksisterende parkeringsplass til båthavnen.
- Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet.

Tiltakshaver ønsker en revurdering av vedtaket om avslag med begrunnelse i argumentene over.
En tilbakeføring av tiltaket og gangbroen til en lengre gangbro på påler vil ikke ha noen effekt på tilgjengeligheten for allmennheten, og vil heller ikke ha en positiv påvirkning på floraen i området. Den opparbeidede kanalen er nå igjen i ferd med å gro igjen, og konsekvensene av reduserte vannstrømninger kan allerede sees i vannet på begge sider av Holmen.

Med vennlig hilsen,

Sidsel M. Bryde
Faglig leder
Fristed Arkitekter AS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S21/3686	GBNR 353/18 L24905/22	04.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/3686

Delegasjonssak: 22/1717

353/18 og 353/13 Avslag søknad om dispensasjon og søknad om ramme for vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser
Verpentangen 2 A
Tiltakshaver: Harald Wærpen

Vi viser til søknad om ramme med dispensasjonssøknad mottatt 31.08.2022. Det søkes om ettergodkjenning av vei, bro og kanal. I tillegg søkes det om å etablere nye parkeringsplasser.

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknaden 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 dispensasjonssøknaden fra kommuneplanen for Hurum kommune 2018-2030 (i kraft 04.09.2018) for følgende:

- Byggegrense mot sjø vist i arealplankartet
- Punkt 1.9 – maksimal høyde på terrenginngrep

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om ettergodkjenning av allerede oppført vei, bro og kanal plassert på eiendommene 353/13 og 353/18. Videre søkes det om ny etablering av parkeringsplasser på eiendom 353/13. Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Verpen pkt. 7.1 og fra kommuneplan for Hurum hva gjelder byggegrense mot sjø vist i arealplankartet og terrengbestemmelsen i pkt. 1.9.

Søknad om ettergodkjenning av vei, bro og kanal kommer i etterkant av ulovlighetsoppfølgning. Disse tiltakene er utført uten at de er omsøkt og godkjent. Det er gitt anledning til å søke om ettergodkjenning av tiltakene. Videre

foreligger det vedtak om pålegg om retting av 31.05.2021 og dette vedtaket er etter klage stadfestet av Statsforvalteren i Oslo og Viken 26.01.2022.

Eksisterende gangbro ble revet uten at dette ble omsøkt.

Plangrunnlag
Gjeldende reguleringsplan for Verpen viser at aktuelle del av eiendommene er regulert til friluftsområde på land. I friluftsområdet tillates allmennhetens bruk. Og i umiddelbar nærhet ligger arealformål naturvernområde på land - naturvern, hekkeplass, våtmark.

I kommuneplanen for Hurum er aktuelle områder av eiendommene avsatt til LNFR og fremtidig næringsvirksomhet på land, og i sjø er de aktuelle delene av eiendommene avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eiendommene ligger også innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø i kommuneplanen.

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

Det er i Naturbase registrert lokalt viktig strandeng og strandsump i umiddelbar nærhet til vei og bro, og kanalen ligger i strandeng og strandsump. Naturtypene ble første gang registrert i 2005, og disse naturtypene ble senere kartlagt i 2014 og 2020 etter at kanalen var gravd ut. Videre går utløpet av kanal i nord rett ut i et lokalt viktig bløtbunnsområde og utløpet av kanal i sør går ut i svært viktig ålegressområde som ligger rett i nærheten.

I umiddelbar nærhet til tiltakene (som ligger i arealformålet friluftsområde i reguleringsplan for Verpen), ligger arealformål naturvernområde på land - naturvern, hekkeplass, våtmark. Og i områdene naturvernområde på land tillates ikke allmenn ferdsel i hekkeperioden. Videre ligger aktuelle deler av eiendommene i kommuneplanen innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø.

Det foreligger en konsekvensvurdering vedrørende utgraving av kanal fra BioFokus av 08.10.2021. Konsekvensutredningen som gjelder kanalen konkluderer med at det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot. Gjennomstrømmingen av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold. Men konsekvensvurderingen er foretatt flere år etter at tiltaket ble utført.

Videre viser søknaden til at tiltakene grenser til viktige naturtyper som er ansett som 'lokalt viktig'. I dispensasjonssøknaden som gjelder byggegrense mot sjø går det frem at ved utføring av terrenginngrep har noe verneverdig naturområde (myr) blitt endret/påvirket med ca. en skuffebredde og en tilbakeføring vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg.

Den tidligere gangbroen på 59,50 meter ble brukt til å ankomme holmen over et myrlagt område. Ny vei og bro som skal erstatte gangbroen, vil medføre terrengendringer i dette området og påvirke naturmangfoldet negativt ved at det blir fylt på masser på området.
Området hvor det søkes om å grave ut til kanal består blant annet av strandeng og strandsump og utgravingen vil påvirke naturmangfoldet i den grad at

strandeng og strandsump blir gravd opp og at det blir gjennomstrømming. Ved gjennomstrømning går det frem av konsekvensvurdering at det antakelig vil føre til friskere vann og dermed større biologisk mangfold.

Det er et mål i naturmangfoldloven at naturtyper innenfor deres naturlig utbredelsesområde med artsmangfold og økologiske prosesser skal ivaretas. Tiltakene er allerede utført, men kommunedirektøren skal vurdere søknad om ettergodkjenning som om tiltakene ikke er utført. Søker sier selv at myren vil bli påvirket når det utføres terrenginngrep og at konsekvensen av dette er at en tilbakeføring verken vil kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg. Utgraving av kanal gir varig inngrep i naturen. Det foreligger imidlertid ikke rapport som viser hvordan tilstanden til naturen var før tiltakene skal utføres.

Arealformålet naturvern på land med hekkeområde for fugl ble vedtatt i reguleringsplan for Verpen i 1998 og det tillates ikke allmenn ferdsel i hekkeperioden. Omsøkte tiltak ligger i umiddelbar nærhet til hekkeområdet. Dersom det skal gis en tillatelse til etablering en kjørbar vei og bro med tilhørende bilkjøring kan dette ha påvirkning på hekkeperioder for fugl i naturvernområdet.

Kommunedirektøren mener ut fra dette at naturmangfoldet blir negativt påvirket og at naturtypene og naturmangfoldet vil forringes ved utføring av tiltakene.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Det foreligger uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Fiskeridirektoratet Sør og Naturvernforbundet i Hurum.

Statsforvalteren i Oslo og Viken – i uttalelsen går det bl.a frem at statsforvalteren er enig i kommunens foreløpige vurdering om at i «dispensasjon fra arealformål friluftsområde på land, som gjelder vei, bro, kanal og parkeringsplasser, anses hensynene bak formålet å bli vesentlig tilsidesatt. Det er kun tillatt med gangstier og turstier i området, og det vil si at kjørbar vei, kjørbar bro og parkering ikke er i samsvar med dette. Opparbeiding av vei, bro og kanal vil også vesentlig tilsidesette hensyn til naturmangfold. Totalt sett vil hensynene bak
arealformålet vesentlig tilsidesettes.»
Sandspollen er et svært populært og viktig friluftsområde i Oslofjorden. Alle tiltakene vil bidra til å svekke allmenhetens tilgang og opplevelse av området. Tiltakene vil gjøre området mer privatisert og nedbygg, i strid med formålet bak plan og bygningsloven § 1-8 og flere av føringene som redegjort over i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi vil fremheve at kommunen har gjort gode vurderinger i saken som vi støtter helt. Vi kan heller ikke se at allmenheten får noen fordeler av en eventuell dispensasjon.
Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Viken fylkeskommune – i uttalelsen går det bl.a. frem at fylkeskommunen støtter Asker kommunens foreløpige vurdering om avslag. Vi ber kommunen som er best kjent i området og vurdere hvilke tiltak som det må rettes opp i.
Fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Sandspollen er et viktig sted i Indre Oslofjord. God tilgjengelighet til friluftsområder er viktig for befolkningenes helse, trivsel og livskvalitet. Fylkeskommunen vektlegger tilgjengeligheten til regionale friluftsområder spesielt, men lokale friluftsområder er i mange sammenhenger vel så viktig som de store regionale områdene.
All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-meterbeltet skal byggeforbudet

håndheves strengt. En dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven må gjøres med utgangspunkt i de arealmessige hensynene i området. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Fylkeskommunen kan etter dette ikke se at det har
blitt vist til grunner av en slik vekt at det gir grunnlag for å gi dispensasjon eller at tiltakene fører med seg en forbedring for allmennheten.
Fylkeskommunen ber Asker kommune vurdere om de utførte tiltakene gir god tilgjengelighet til friluftsliv og sjønære områder. Vi ber også kommunen vurdere tiltakenes synlighet fra sjøen.
Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlaget fremgår klart i vedtaksbrevet, slik at vi kan vurdere å fremme en klage.
Fylkeskommunen har ingen flere merknader til saken og ber om å få oversendt vedtaket.

Fiskeridirektoratet Sør- i uttalelsen går det bl. a frem at det sørvest for broen er registrert en nasjonalt viktig ålegresseng. Nordøst for broen er det registrert lokalt viktig bløtbunn samt en regionalt viktig ålegresseng. For nærmere informasjon, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartløsning: https://portal.fiskeridir.no/plan.
Slik tiltaket er beskrevet i oversendte dokumenter, da særlig mtp at arbeidet med kanalen skal ha foregått skånsomt, anser vi det som trolig at de ikke har påvirket de interesser vi skal ivareta negativ. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til saken.

Naturvernforbundet i Hurum – i uttalelsen går det bl.a. frem at en ettergodkjenning vil være uholdbar fordi det er snakk om svært store og omfattende terrenginngrep: Graving av kanal i sjø og flytting av mudringsmasser i et sårbart naturområde, uten at tiltaket har vært vurdert etter forurensningsloven, samt etablering av ei svær terrengfylling, langt over tillatt oppfyllingshøyde, som har massiv virkning på landskapet i Sandspollen.
Tiltakene har bidratt til ei bit-for-bit-nedbygging av strandsonen, og Naturvernforbundet vurderer det slik, at tiltakene også virker privatiserende og vil ha begrensende virkning for allmennhetens ferdsel. Av samme grunn bør parkeringsplasser i område med arealformål friluftsområde ikke tillates.

Strandsonen ved de berørte eiendommene i Sandspollen har mange biologisk viktige lokaliteter for kommunens naturmangfold. Rett ved veien og brua finnes det strandeng og strandsump, og det er registrerte bløtbunnsområder på begge sider av kanalen. Trolig har bløtbunnsområder blitt ødelagt av terrengoppfyllinga. Et område som er regulert til formål naturvernområde på land, med hekkeområde og våtmark, ligger rett ved terrenginngrepene. Terrengoppfylling og bru vil her trolig føre til at det blir vanskeligere å begrense ferdselen her i hekketida, da ferdsel ikke er tillatt.

Nabovarsel/merknad

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

Det er mottatt merknader fra naboene på eiendom 353/523. Naboene bemerker at: Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune. For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver. Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.

Søker har kommentert merknadene – Lium viser til tidligere korrespondanser mellom grunneier, gamle Hurum kommune og nye Asker kommune. Vi finner ikke gjennom sakinnsyn hvilken sak(er) Lium refereres til eller saker de har uttalt seg direkte på. Ettersom Lium ikke kommer med konkrete merknader til selve tiltaket som er søkt om, blir det lite hensiktsmessig å kommentere videre på deres kommentar.

Kommunedirektøren mener at merknadene til naboene er generelle og ikke angir konkrete forhold som gjelder for akkurat denne søknaden. Søker har kommentert merknadene tilfredsstillende.

Kommunedirektørens vurdering

Gjeldende plangrunnlag

Kommunedirektøren registrerer at tiltakshaver har sendt inn forslag til ny reguleringsplan som også omfatter områdene hvor vei, bro, kanal og parkeringsplasser ligger. Men kommunedirektøren kan ikke se at forslag til ny reguleringsplan er bestemmende for behandling av foreliggende søknad.
Vei, bro og kanal som søkes etablert er allerede oppført, mens parkeringsplassene ikke er oppført ennå.
En søknad i ettertid for tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ikke ennå er gjennomført. Og det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som legges til grunn for avgjørelsen, jfr. plan- og bygningsloven § 21-7, femte ledd.

Selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, jfr. saksbehandlerforskriften § 6-8. Det er kommunen som avgjør om det skal gis godkjenning som selvbygger.
Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning, eiendom til annet formål faller utenfor. Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til selvbyggers eget bruk.
Kommunedirektøren kan ikke se at etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser er til eget bruk. Kommunen kan derfor ikke godkjenne Harald Wærpen som selvbygger for funksjonene PRO og UTF for disse tiltakene.
Tiltakene må ansvarsbelegges med PRO og UTF for aktuelle fagområder dersom arbeid skal kunne igangsettes, under forutsetning av at det blir gitt en tillatelse til tiltak.

Søker har redegjort for fare for flom når det gjelder broen. Det går frem at det har blitt gjort forebyggende tiltak for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom.

Samordning

Etter samordningsplikten i plan- og bygningsloven § 21-5 kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger tillatelse, når tiltaket er betinget av tillatelse fra annen myndighet. Søker informerer om at det er sendt kopi av rammesøknad og dispensasjoner til statsforvalteren hva gjelder utgraving av kanal. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger tillatelse til mudring (grave ut kanal) i samsvar med forurensningsloven fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Dispensasjonsvurdering 1

Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser er i strid med reguleringsplan for Verpen pkt. 7.1 arealformål friluftsområde på land, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

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

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden bl.a. med følgende:

- Plasseringen av en ny bro og adkomstvei på eksakt samme sted som den tidligere broen tilsidesetter ikke bestemmelsen, da det er behov for en overgang fra fastlandet til holmen
- Kanalen blir en naturlig del av det regulerte området 'sfs – Friluftsområde sjø' som fortsatt er et 'friluftsområde' selv om det ikke er på land
- Ved å ta i bruk en garasje som har ligget der fra før, vil det derfor ikke forringer hverken naturen og miljøet rundt, samt fri ferdsel for allmennheten
- Kun en liten stripe av område som før var grøntareal har blitt endret for å tilrettelegge den nye atkomstveien
- Veiadkomst, bro og kanal er med på å styrke området som helhet da allmennheten kan tryggere ferdes fritt både på fastlandet og til holmen
- Den omsøkte parkeringen vil bli lagt på eksakt samme sted som eksisterende garasje slik at så lite som mulig av naturen rundt blir berørt
- Det ansees som fordelaktig å gjenbruke eksisterende garasje fra 1950, ettersom denne har blitt brukt i 70 år og vil fortsatt bli brukt og avsatt til brukerne av holmen
- Garasjen vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel da den ligger tilbaketrukket fra havnen og holmen
- Tiltakene som det søkes om vil ha stor samfunnsnytte da hele området rundt havnen og Holmen kan bli brukt i større grad enn før
- Utvikling av det biologiske arts- og naturmangfoldet vil også fortsatt bli ivaretatt og opprettholdt

Hensynene bak friluftsområde på land
I områder regulert til friluftsområde tillates allmennhetens bruk og det kan ikke settes i verk tiltak som vil hindre allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde, ref. PBL. I områdene tillates etablert gangstier/turstier, slik det fremgår av reguleringsplanen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I friluftsområdet er areal avsatt til allmennhetens bruk. Vei, bro, kanal og parkeringsplasser anses ikke å være i samsvar med dette formålet.

Søker argumenterer med at tiltakene er viktig for å tilrettelegge for senere utvikling av området. Men det er reglene på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jfr. § 21-7, femte ledd. Og i gjeldende reguleringsplan er området regulert til friluftsområde og ikke til utvikling av området.

Vei, bro, kanal og parkeringsplasser vil medvirke til å innskrenke det areal som er avsatt til bruk av allmennheten. Tiltakene vil også være med på å privatisere området da området ikke lenger vil fremstå som kun et friluftsområde. Kjørbar vei og bro, samt parkeringsplasser, vil medføre bruk av bil inne på et friluftsområde, noe som kan hindre allmennhetens ferdsel i området. En kjørbar vei og kjørbar bro er heller ikke nødvendig for å ivareta allmennhetens friluftsinteresser, men eksisterende gangbro vil kunne tilfredsstille allmennhetens behov for å komme til holmen over myren. Ved å grave opp terrenget og etablere en kanal, er tiltaket ikke lenger på land men i sjø, noe som er i strid med formålet.

Kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.
Vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylte. Dispensasjonssøknaden må derfor avslås.

Det gjøres likevel en subsidiær vurdering av om hvorvidt det er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante tema i dispensasjonsvurderingen og ulempene ved en dispensasjon kan være sammenfallende med de momenter som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes.

Det anses som en stor ulempe å tillate tiltak som ikke er knyttet til allmennheten og friluftsliv her, og det vil kunne skape en uheldig presedensvirkning å tillate vei, bro, kanal og parkeringsplasser i dette området.

Hele området hvor tiltakene ønskes oppført ligger i friluftsområde. Sandspollen er et svært populært og viktig friluftsområde i Oslofjorden med ferdsel både til lands og til vanns. Det anses som en stor ulempe å tillate tiltak som ikke er knyttet til allmennheten og friluftsliv her, og det vil kunne skape en uheldig presedensvirkning å tillate

Kommunedirektøren konkluderer derfor med at det ikke er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden må avslås.

Dispensasjonsvurdering 2
Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser skal utføres i arealformål friluftsområde på land. Kommunedirektøren har avslått dispensasjon fra arealformål for vei, bro, kanal og parkeringsplasser. Det gjøres likevel en subsidiær vurdering av dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser er i strid med byggegrense mot sjø fastsatt i arealplankartet i kommuneplan for Hurum, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

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

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden bl.a. med følgende:

- terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Ulempen med dette terrenginngrepet er at noe verneverdig naturområde (myr) har blitt endret/påvirket med ca. en skuffebredde
- oppfyllingen av adkomstveien er lagt i terrenget på en naturlig måte slik at overgangen fra parkeringsplass til bro og grøntareal blir sømløst/slett
- gitt at området er satt av til en kombinasjon av næring og bolig vil det også være i kommunens interesse å sørge for at tomten er best mulig tilrettelagt for fremtidig utvikling etter vedtakelse av ny kommuneplan for Asker kommune
- tiltakene har også blitt gjennomført for å sikre at krav om universell utforming blir opprettholdt
- en tilbakeføring vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg

- Det omsøkte tiltaket ansees ikke som kraftig utbygging og sjenerer ikke hverken bebyggelsen eller selve kystlinjen/strandsonen sett fra sjøen eller fastlandet
- Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den historiske broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper
- Kanalen har også forbedret vannkvaliteten og -strømningen langs bukten, og åpnet opp for vandring langs hele strandkanten
- Selv om tiltakene ligger innenfor 100- metersbeltet, er de med på å gjenetablere det historiske landskapet, de har gjort holmen mer tilgjengelig og oppfordrer til fri og trygg ferdsel for allmennheten, samt skapt en mer direkte og funksjonell adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler
- Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av holmen og eksisterende bebyggelse

Hensynene bak byggegrense mot sjø
Hensynet bak byggegrense mot sjø i kommuneplanen er å ivareta allmenne interesser og unngå bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100 metersbeltet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Byggeforbudet i Oslofjordregionen skal praktiseres strengt.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Når det gjelder vurderingen av hvorvidt en dispensasjon vesentlig kan tilsidesette hensynene bak byggeforbud i strandsonen, er blant annet tiltakenes påvirkning på natur, friluftsliv og allmenne interesser av betydning. Strandsonen skal i utgangspunktet holdes fri for bebyggelse og det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Søker argumenterer med at tiltakene vei, bro og kanal vil bedre ferdselen for allmennheten i området. I reguleringsplanens pkt. 7.1 går det frem at det kun er tillatt med gangstier/turveier i dette området, slik at allmennheten sin tilgang og ferdsel til strandsonen skal ivaretas ved slike stier og turveier. En kjørbar vei og kjørbar bro er ikke nødvendig for å ivareta allmennhetens interesser. Kommunedirektøren kan heller ikke se at allmennhetens interesser blir bedre ivaretatt ved å etablere en kanal.

Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser vil bidra til nedbygging av strandsonen i dette området. Det er et mål å ivareta strandsonen mest mulig urørt, men tiltakene her vil bidra til bygging i denne sonen og vil bidra til en bit-for-bit utbygging i strandsonen som ikke er ønskelig.

Videre vil etablering av vei, bro, kanal og nye parkeringsplasser være mer dominerende i landskapsbildet enn eksisterende gangbro og eksisterende garasje. Og tiltakene vil bidra til å svekke allmennhetens tilgang og opplevelse av området som et friluftsområde dersom vei, bro og parkeringsplasser legger til rette for bruk av kjøretøy. Parkeringsplasser, vei, bro og kanal vil være synlig både fra land og sjø og opplevelsen av området som et friluftsområde kan svekkes og i stedet bli oppfattet som nedbygging av strandsonen. Videre vil tiltakene gjøre området mer privatisert ved at området blir bebygget og naturopplevelsen som er et viktig element i friluftslivet kan bli svekket.

Hele området hvor tiltakene ønskes oppført ligger i friluftsområde og i strandsonen. Sandspollen er et svært populært og viktig friluftsområde i

Oslofjorden med ferdsel både til lands og til vanns. Friluftsområder skal blant annet legge til rette for opphold i friluft og naturopplevelser. Omsøkte tiltak bidrar til at strandsonearealene blir påvirket av fysiske inngrep noe som ikke er ønskelig.

Det er registrert lokalt viktige naturtyper der kanalen ønskes utgravd og i umiddelbar nærhet av de andre tiltakene. I dispensasjonsvurderingen skal det tas særlig hensyn til naturmiljø. Søker skriver at en tilbakeføring av tiltakene (de er allerede utført) vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg som tidligere og på den annen side at kanalen har forbedret vannkvaliteten og strømningen langs bukten. Området i umiddelbar nærhet til tiltakene er regulert til naturvernområde på land med naturvern, hekkeplass, våtmark. I dette aktuelle området tillates ikke allmenn ferdsel i hekkeperioden. Naturvernforbundet i Hurum og Røyken skriver i sin uttalelse at terrengoppfylling og bru vil her trolig føre til at det blir vanskeligere å begrense ferdselen her i hekketida. Kommunedirektøren finner at terrenginngrep og de bygningsmessige tiltakene vil medføre uheldig inngrep i naturen, og også påvirke naturmangfoldet negativt der tiltakene ønskes plassert og for naturmangfoldet i nærheten.

Søker argumenterer også med at bebyggelsen på holmen skal ha nødvendig veiadkomst. Både holmen og området hvor vei, bro, kanal og parkeringsplasser ønskes oppført, ligger i område for friluftsliv i gjeldende reguleringsplan for området og i kommuneplan fremgår byggegrense mot sjø. Aktuelle område er i kommuneplan for Hurum avsatt til LNFR og fremtidig næring, og selv om området i ny kommuneplan for Asker skulle blitt avsatt til en kombinasjon av næring og bolig, er det reglene på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes.

Kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
Vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylte. Dispensasjonssøknaden må derfor avslås.
Det gjøres likevel en subsidiær vurdering av om hvorvidt det er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante tema i dispensasjonsvurderingen og ulempene ved en dispensasjon kan være sammenfallende med de momenter som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes.

Det anses som en klar ulempe for allmennheten at strandsonen nedbygges. I disse områdene tillates etablert gangstier/turstier. Kjørbar vei og kjørbar bro, samt parkeringsplasser er klare ulemper som vil medføre et endret bruksmønster ved at det blir biltrafikk i friluftsområdet. Dette vil virke privatiserende og kan virke fortrengende for allmennheten da de ikke anses nødvendige for allmennhetens bruk av området.

Søker argumenterer videre med at vei og bro vil gjøre ferdsel over til holmen tryggere enn eksisterende gangbro. Kommunen ser at en trygg bro kan anses som en viss fordel med tiltaket for allmennheten, men kommunen kan ikke se at en kjørbar vei og kjørbar bro vil kunne oppveie de ulempene disse tiltakene ellers vil gi.

Landskapsbildet forandres også ved at det kommer nye tiltak, både sett fra sjøsiden og fra landsiden. Særlig vil kjørbar vei og kjørbar bro bli mer dominerende i landskapsbildet, men også nye parkeringsplasser vil være mer fremtredende i landskapet enn eksisterende garasje. I et friluftsområde hvor det er tillatt med gangstier/turstier vil alle disse omsøkte tiltakene være en ulempe fordi de vil være med på å bygge ned strandsonen. Det er også en ulempe ved vei, bro og kanal at naturmiljøet vil påvirkes negativt ved etablering av tiltakene. Presedensvirkning av godkjente dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen og disse tiltakene vil bidra til en bit-for-bit utbygging som anses som er stor ulempe.

Kommunedirektøren konkluderer derfor med at det ikke er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden må avslås.

Dispensasjonsvurdering 3
Terrenginngrep skal utføres i arealformål friluftsområde på land og i strandsonen. Kommunedirektøren har avslått dispensasjon fra arealformål og strandsone for vei, bro, kanal og parkeringsplasser. Det gjøres likevel en subsidiær vurdering av dispensasjon fra terrengbestemmelsen.

Terrenginngrep for å etablere vei er i strid med pkt. 1.9 om maksimal høyde på terrengfylling i kommuneplan for Hurum, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

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

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden bl.a. med følgende:

- Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Utgravingen av kanalen – der hvor myren lå før, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta
- Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av verken svaberget på holmen (urørt) eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein
- Veien, broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til holmen, husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde
- Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke holmen samt de andre næringene på fastlandet
- Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt holmen, da myren ble et hinder for dette.
- Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i bukten i sørvest har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere holmen i større grad
- nåværende adkomst ble fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde
- før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til utleiehyttene problematisk og særdeles vanskelig

- Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet

Hensynene bak terrengbestemmelsen 1.9
Hensyn bak bestemmelsen er blant annet at terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, ikke skal tillates. Videre skal bestemmelsen hindre uheldig terrengendring som kan skjemme eiendommen og bestemmelsen skal også begrense inngrep i naturen. Bestemmelsen setter begrensninger for høyde på terrenginngrep og for flate tomter skal høyde på fylling ikke overstige 0,5 meter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Det søkes om å etablere en vei med terrengfylling opp til 1,0 meter. Og terrengfyllingens lengde blir opp til 38 meter. Området hvor terrengfyllingen skal etableres er flatt og det er for flate tomter tillatt med en fylling på maksimalt 0,5 meter.

Terrenginngrep (herunder fylling og skjæring) for å oppnå høyere utnyttelse enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Søker begrunner dispensasjonssøknaden bl.a med at sikkerheten over til holmen er bedret ved terrenginngrepet og logistikk til og fra holmen er også forbedret. Søker begrunner høyden på fyllingen med at veien da blir på samme høyde som eksisterende gangbro og derav vil flukte med broen som ønskes oppført mot holmen.
Kommunedirektøren ser at det blir nødvendig å ha en bro siden det også ønskes utgravd kanal som skiller holmen fra fastlandet og gjør holmen til en øy. Men kommunedirektøren har avslått dispensasjon fra arealformål og strandsone for etablering av vei, bro og kanal, og en terrengfylling for å oppnå en viss høyde på vei vil gi en uheldig høydevirkning. Fyllingen er stedvis dobbelt så høy i forhold til hva som er tillatt.

Her vil terrengendringen fremstå ruvende da den er både høy og har en lang lengde. Videre vil fyllingen gi uheldig fjernvirkning fra land og fra sjø fordi en fylling ikke vil være et naturlig element i friluftsområdet. Sandspollen er et svært mye brukt friluftsområde og i disse friluftsområdene skal det være færrest mulig inngrep. Veien som ønskes etablert skal kunne benyttes av biler og også større kjøretøy som utrykningskjøretøy. En type vei som tilrettelegges for slike kjøretøy vil bli både dominerende og ruvende i landskapet fordi veien heves med en terrengfylling.

Terrenginngrepet antas for så vidt å være i samsvar med tiltakets funksjon som kjørbar vei, men kommunedirektøren finner at høyden på terrengfyllingen er gjort for å oppnå en høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi tilsier. Man går her fra gangbro til kjørbar vei og derav ønskes en fylling som tomtens naturlige topografi ikke legger til rette for. Fyllingen som ønskes etablert er dobbelt så høy som tillatt høyde. Terrenginngrepet vil bli både dominerende og ruvende i et ellers flatt landskap og landskapet vil bli endret med fyllingen.

Kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
Vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylte. Dispensasjonssøknaden må derfor avslås.
Det gjøres likevel en subsidiær vurdering av om hvorvidt det er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante tema i dispensasjonsvurderingen og ulempene ved en dispensasjon kan være sammenfallende med de momenter som gjør at intensjonene bak terrengbestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Når det gjelder avveiningen mellom fordeler og ulemper av en dispensasjon fra tillatt terrenghøyde, anses det å foreligge ulemper for allmennhetens interesser. Terrengfyllingen på totalt 1,0 meter er over tillatt terrenghøyde på 0,5 meter og anses å være en ulempe for omgivelsene på grunn av sin høyde. Fyllingen vil virke ruvende i ett ellers flatt landskap.
Søker argumenterer hovedsakelig med at veien, broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til holmen, husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde.

Etablering av vei er av kommunedirektøren avslått fordi tiltaket ikke er i samsvar med arealformålet og i strid med byggegrense mot sjø. Et ønske om å utnytte arealene bedre enn det tomtens naturlige topografi tillater, kan ikke anses å være en fordel for eiendommen som skal tillegges avgjørende vekt. Eiendommen kan benyttes uten at det etableres kjørbar vei.
Terrengfyllingen skal riktignok legges med lignende stein som omkringliggende område, men høyde på fyllingen vil likevel skille seg ut i landskapet på grunn av sin høyde da landskapet ellers er flatt.

Kommunedirektøren konkluderer derfor med at det ikke er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden må avslås.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **21**/**3686**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Det tas ikke gebyr for behandling av søknaden da kommunen har brukt mer enn fire uker over tidsfristen på 12 uker.
Faktura som viser utregningen vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:

Fristed Arkitekter AS, Meierisvingen 2, 1383 ASKER

Kopi:
Harald Wærpen, Verpenveien 32, 3475 SÆTRE

Situasjonskart

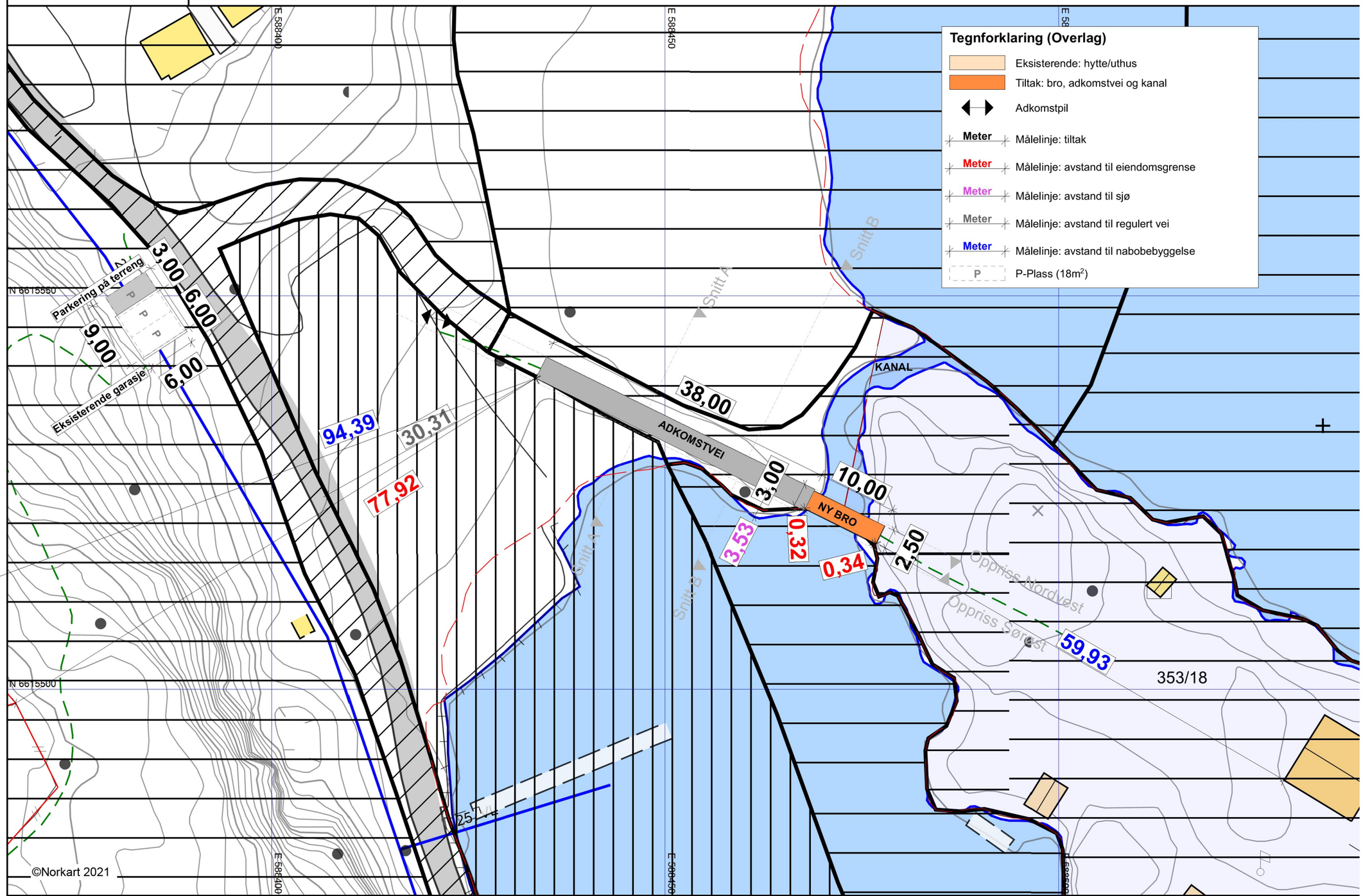
Asker kommune

Eiendom: 353/18

Adresse: Verpentangen 2A

Utskriftsdato: 31.08.2021

Målestokk: 1:500



Tegnforklaring (Overlag)

- Eksisterende: hytte/uthus
- Tiltak: bro, adkomstvei og kanal
- Adkomstpil
- Meter — Målelinje: tiltak
- Meter — Målelinje: avstand til eiendomsgrense
- Meter — Målelinje: avstand til sjø
- Meter — Målelinje: avstand til regulert vei
- Meter — Målelinje: avstand til nabobebyggelse
- P — P-Plass (18m²)

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

Fase: Byggemelding

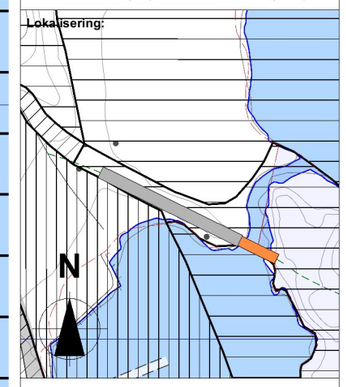
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

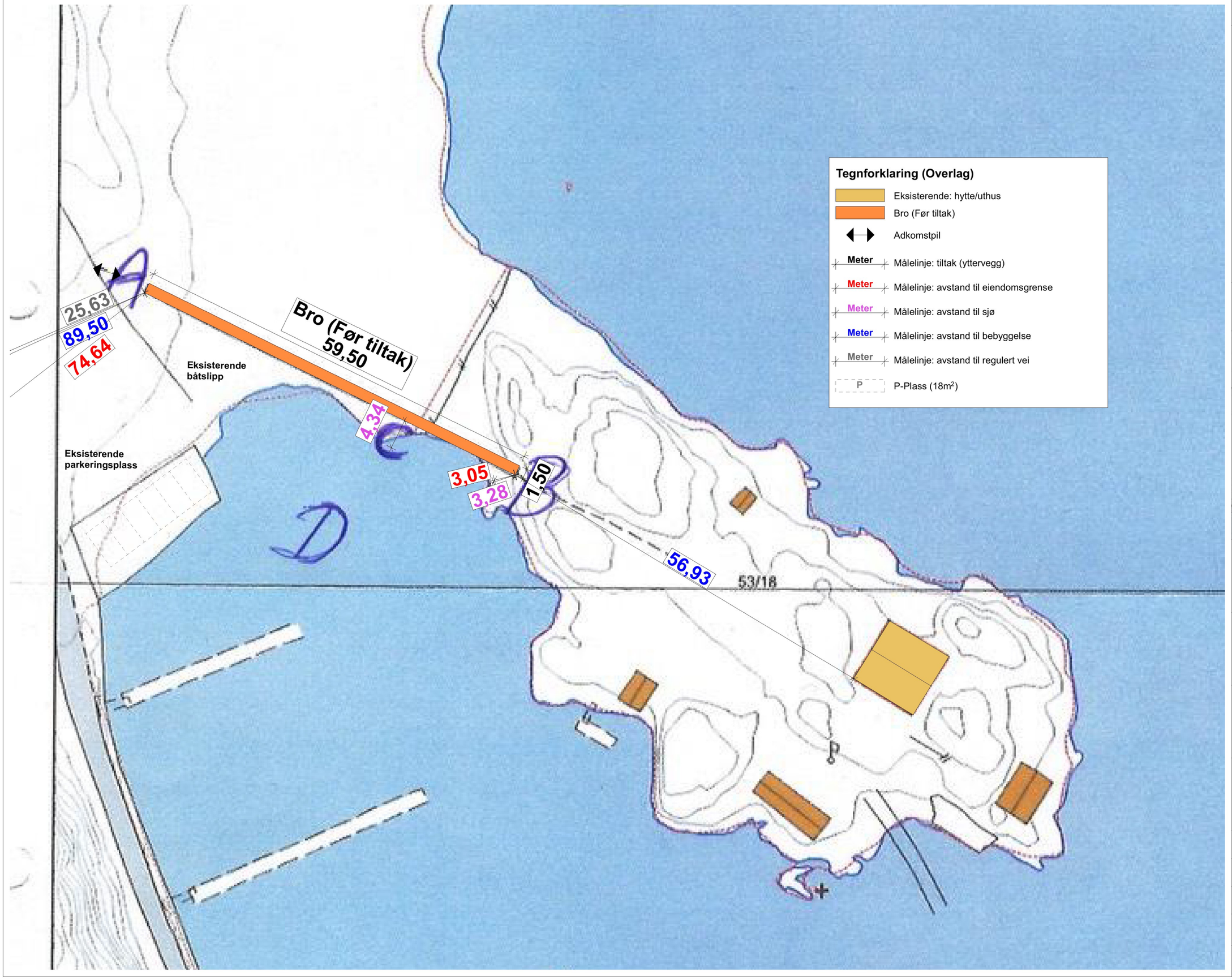
Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning:
Situasjonsplan (Etter)

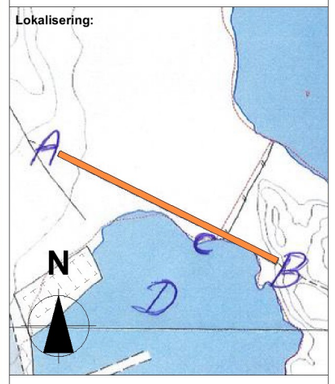


Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt_FØR.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning:
Situasjonsplan (Før)



Tegnforklaring

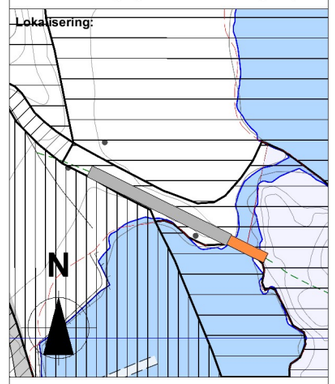
- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Grusvei
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Kanal / vann
- P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (tiltak)
- Meter Målelinje (Avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (Avstand bebyggelse)
- Meter Målelinje (Avstand til regulert vei)
- Meter Målelinje (Avstand til sjø)

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-2	-	

Type tegning:
Utomhusplan (Etter)



Tegnforklaring

- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Vann
- Eksisterende P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (yttervegg)
- Meter Målelinje (avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (avstand til sjø)
- Meter Målelinje (avstand til bebyggelse)
- Meter Målelinje (avstand til regulert vei)

Fase:
Byggemelding

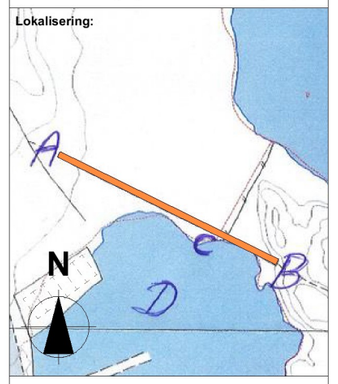
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato: 26.08.2021

Målestokk (A3): 1:500

Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln

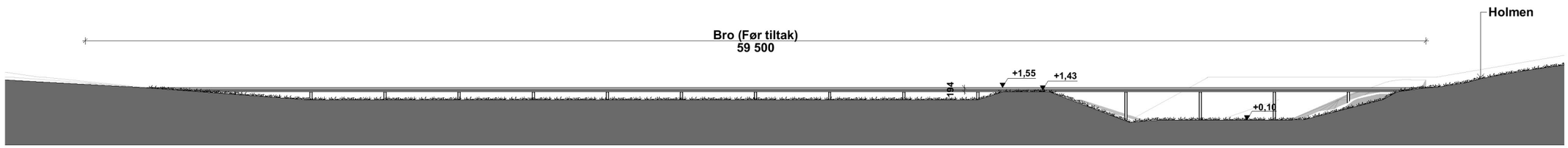
Sign.: AA

Kontroll: SMB

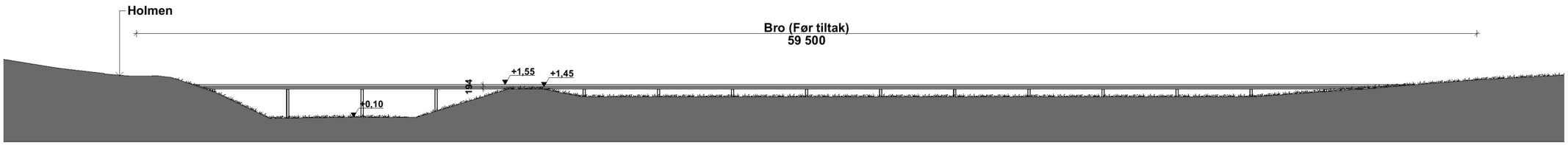
Tegningsnr: 5-000-2

Revisjonnr: -

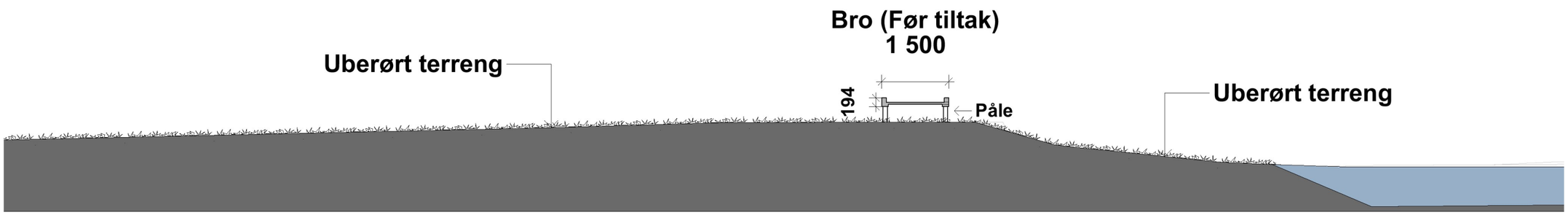
Type tegning:
Utomhusplan (Før)



1:200 Oppriss Sørøst



1:200 Oppriss Nordvest



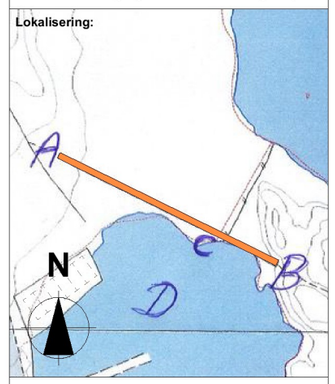
1:100 Snitt A

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

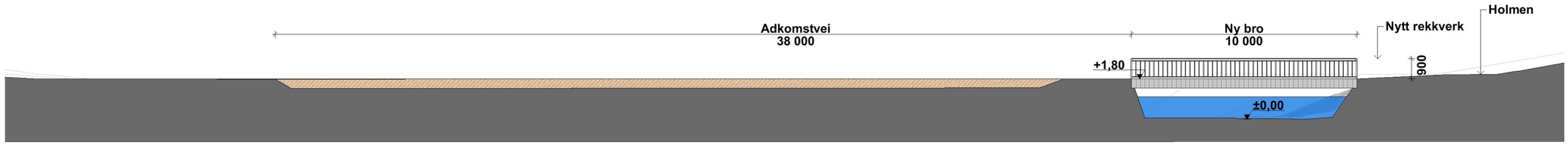
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200, 1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-250-1	-	

Type tegning:
Oppriss og Snitt (Før)



1:200 Oppriss Sørøst



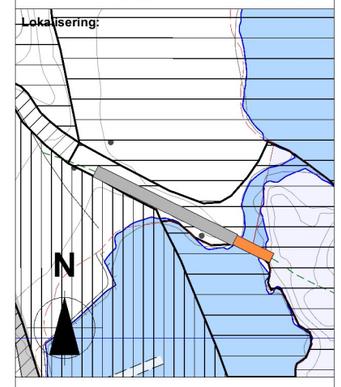
1:200 Oppriss Nordvest

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200	
Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	**Sign.:** AA	**Kontroll:** SMB
Tegningsnr: 5-250-1	**Revisjonnr:** -	

Type tegning:
Oppriss Sør og Nord (Etter)

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **01331**
Dato: 01.11.2022

Tiltakshaver:	Harald Wærpen				
	Verpentangen 2A	Nr.:	N-3475	Sted.:	SÆTRE
Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING SØR				
Byggesaksbehandler:	Kristin Graff				
ART/Type:	BYG/RAMMED	Byggesaksnr:	21/3686	GebyrReg.:	2021

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.4.5 ANDRE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG	Utomhusplan/ Terrengarbeider som berører mindre enn 1 da.	✓	2,0M	4 452	1,0		4 452,0
3.4.5 ANDRE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG	Andre konstruksjoner og anlegg	✓	1,0M	2 226	1,0		2 226,0
3.7 BEHANDLING AV DISPENSASJONER ETTER PBL §19 2 OG FRAVIK FRA TEK	Dispensasjon fra arealplan med tilhørende bestemmelser for etablering av nye eiendommer, ny hovedbruksenhet eller vesentlige utvidelser av bruksenheter, herunder dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, samt dispensasjon i 100m-	✓	6,0M	13 356	1,0		13 356,0
3.7 BEHANDLING AV DISPENSASJONER ETTER PBL §19 2 OG FRAVIK FRA TEK	Annen dispensasjon fra arealplan, samt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for tiltak under 50 m2	✓	3,0M	6 678	2,0		13 356,0

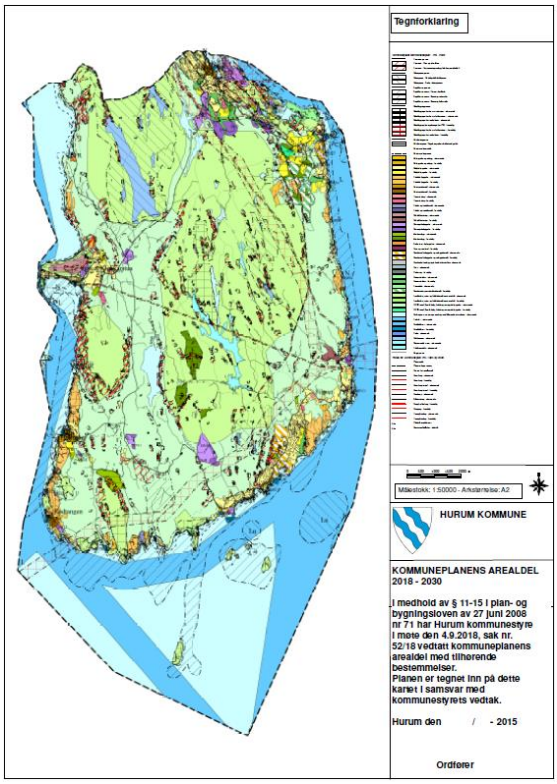
** MINSTEGEBYRET (M) for 2021. er fastsatt til 3180,00 NOK*

*** Bortfall av gebyr med 100% pga. overskridelse av fristen med 4 uker*

SUM	**33 390,0**
Bortfall av gebyr 100%	**-33 390,0**
TOTAL**	**0,0**

HURUM KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Planbestemmelser og opplysninger



Innhold

1.0 – Generelle bestemmelser 2
2.0 – Bebyggelse og anlegg 7
3.0 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. 11
4.0 - Grøntstruktur 12
5.0 - Landbruks-, natur- og friluftformål. 12
6.0 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 14
7.0 - Hensynssoner (§11-8) 16
Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser 19
Pkt 1.2 om adkomstforhold 19
Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass 19
Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler 19
Pkt 1.9 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø 20
Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep 21
Vedlegg 1 - Utbyggingsavtaler 22
Vedlegg 2 – Verneverdige enkeltbygg og anlegg ..... Se eget vedlegg
Vedlegg 3 – Eksisterende reguleringsplaner hvor det innarbeides endringer. 23

HURUM KOMMUNE - KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

1.0 – Generelle bestemmelser

1.1 – Plankrav
I områder avsatt til:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
- småbåthavner under områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,

tillates ikke tiltak som nevnt i lovens § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. Unntak fra dette plankravet framgår av bestemmelsene for de enkelte formål.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 1

Hurum kommune krever samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

- Sentrumsutvikling (lokalsenter og nærsenter),
- Bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming)
- Grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer)
- Sosial infrastruktur (barnehager, grendehus)
- Kulturmiljøer
- Klimatilpasninger
- Overvannshåndtering

Slike helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.
Jfr. PBL § 11-9, pkt 1

OPPLYSNINGER
Private forslag til reguleringsplaner skal være utarbeidet i tråd med Hurum kommunes planmal. Malen er tilgjengelig på kommunens nettside.
Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som fastlegger bruk, flerbruk og vern i bestemte områder, og som gir grunnlag for avklaring av hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet.
Der det fremmes forslag til reguleringsplan skal områdets utviklingspotensial og rammevilkår for utvikling synliggjøres. Behandling av planforslaget vil sikre avveiing av områdets utviklingspotensial i forhold til berørte private og offentlige interesseområder.
Det følger av pkt. 1.1 (krav om regulering før tiltak som nevnt i PBL § 20-1 kan tillates) at jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt og at § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt.

1.2 – Rekkefølgebestemmelser, mv
Det tillates ikke utbygging i områder før tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, renovasjons-, vann- og avløpsløsning (jf. hovedplan for vann og avløp, VA-norm) er sikret.

Før utbygging av områder tillates skal det være sikret gjennomført tilfredsstillende adkomstforhold, herunder gangforbindelser til kollektivtransport og areal av betydning for barn og unge.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 3

I reguleringsplan og før tiltak kan tillates skal det være avklart konsekvenser på kort og lang sikt m h t samfunnssikkerhet, utbyggingsrekkefølge, infrastruktur (sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur), natur- og miljøforhold (herunder ras og skred, flom, erosjon, stormflo, støy og elektromagnetisk stråling). Nødvendige avbøtende tiltak skal være sikret.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 4 og 8

Utbygging skal ikke føre til at allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder, turstier, mv hindres eller på annen måte vanskeliggjøres.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 6 og 8

OPPLYSNINGER
I Hurum er det flere områder med løsmasser under marin grense hvor det er potensiell fare for kvikkleireskred. I disse områdene må grunnforholdene undersøkes og fare for kvikkleireskred avklares.

I tilknytting til regulering kan det kreves vurdert bruk av alternative energikilder for oppvarming og alternative avløpsløsninger.

Nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende et tilsvarende areal (jfr temaplan for energi og klima.)

1.3 – Utbyggingsavtaler
Kommunen kan kreve avtale om utbygging når dette er nødvendig for gjennomføring av planens intensjoner. Kommunens rammer for inngåelse av utbyggingsavtaler følger av vedlegg 1.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 2

1.4 – Universell utforming
Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg, jfr Kommunedelplan for universell utforming.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5

1.5 – Utforming og estetikk
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det tas hensyn til byggeskikk m h t tilpassing av nye tiltak til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 6

OPPLYSNINGER
I alle plan- og byggesaker kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Det kan kreves utarbeidet særskilt estetisk analyse der byggverk vil får en fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke.
Bebyggelsen skal tilpasses stedlig bygningsmiljø og landskap.

1.6 – Lekearealer, mv
Utbygging av boliger tillates ikke før nødvendig areal for lekearealer, mv er sikret.
Nærlekeplass skal være opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk.
Det skal avsettes plass til min. 100 m^2 felles nærlekeplass slik at hver bolig i en boliggate/-gruppe har max. 50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min. 2 da. skal etableres i max. 200 m avstand fra enhver bolig.
Ballplass på min. 1 da. skal etableres i max. 400 m avstand fra enhver bolig.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av lekearealer, mv.

Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

1.7 – Uteoppholdsareal
I områder hvor det tillates boliger og/eller fritidsbebyggelse skal hver enhet ha et uteoppholdsareal på minimum 100 m^2, på bakken. Der det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m^2) kan kravet til uteoppholdsareal for denne boenheten reduseres til 50 m^2. Der det tillates oppført tomannsboliger skal de to enhetene ha et uteoppholdsareal på minimum 150 m^2. Arealkravet gjelder både for nye enheter og eksisterende som skal bli stående.
Areal for uteopphold skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig (jf. rundskriv T-1442 om støy). Uteoppholdsareal skal ha gode sol- og lysforhold, samt være skjermet for innsyn.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

1.8 – Parkering for biler og sykler
I områder avsatt for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.
I boligbebyggelse hvor det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m^2) kan parkeringskravet for den mindre boenheten reduseres til 1 biloppstillingsplass.
I områder hvor det tillates konsentrert bebyggelse skal det i tillegg avsettes plass for 2 sykler pr bruksenhet (for mindre enheter kan kravet reduseres til en plass).
For hver bruksenhet skal det regnes med 18 m^2 BYA pr biloppstillingsplass.

I områder avsatt for senterområder, næringsvirksomhet som tilrettelegges for forretning, kontor, mv skal det avsettes plass for 2 biler og 2 sykler pr 100 m^2 gulvflate i bebyggelsen.
Der det i senterområder tillates integrert boliger gjelder avsnittet over om parkering i boligområder.
I områder for næringsvirksomhet som tilrettelegges for industri, lagerbebyggelse, mv skal det avsettes plass for min 1 bil og 0,5 sykkel pr 100 m^2 gulvflate i bebyggelsen.

I områder for offentlig og privat tjenesteyting skal det avsettes plass for min 0,5 bil pr årsverk og 1 sykkel pr 100 m^2 gulvflate i bebyggelsen.

I områder for småbåthavner skal det avsettes plass for min 0,3 parkeringsplass pr båtplass og min 0,1 sykkelparkering pr båtplass.

Der bilpoolordninger eller liknende etableres kan det vurderes reduserte krav til bilparkering (jfr temaplan for energi og klima).
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep
Kommunen skal godkjenne plassering av tiltak og terrenginngrep.

Tiltak som nevnt i lovens § 20-1 tillates ikke plassert i strid med byggelinje mot sjø og/eller bestemmelser om avstand til vassdrag uten at dette følger av reguleringsplan eller disse bestemmelser i pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.
Mindre tiltak på bolig- og fritidseiendommer, herunder også bygning med maks 20 m^2 BRA /20 m^2 BYA, kan tillates på eiendommer som berøres av byggelinje mot sjø og/eller krav til avstand fra vassdrag slik det framgår av bestemmelsene i pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 5.2. Slik tillatelse forutsetter at tiltaket plasseres i tilknytting til hovedbygning med retning bort fra sjø/vassdrag. Mindre plattinger /terrasser med areal maks 12 m^2 og høyde maks 0,5 m over naturlig terreng, kan tillates plassert i tilknytting til hovedbygningens øvrige fasader når dette følger av utsikt-/sol-/skyggeforhold på eiendommen.
Nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende et tilsvarende areal (jfr temaplan for energi og klima).

Mindre tilbygg på inntil 8 m² for sanitæranlegg kan tillates på eiendommens hovedbygning som ligger i strid med avstandskravene til sjø/vassdrag etter bestemmelsene i pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 5.2 når det er dokumentert at:

- Sanitæranlegget ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse.
- Tiltaket er i samsvar med godkjent vann- og avløpsplan for området.
- At utvidelsen ikke kommer nærmere strandlinje/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn før.

Nærområdets bebyggelse/landskap/terreng skal være førende ved plassering av ny bebyggelse og tiltak. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.
Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.
Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Der det foreligger nabosamtykke kan kommunen tillate slik høydeforandring opp til 1,5 meter.
Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

Innenfor byggeområdene tillates ikke bygninger oppført nærmere private og offentlige adkomstveier/gang- og sykkelvei enn 5 m målt fra veikant uten at dette følger av reguleringsplan.
Anlegg under bakken på bolig- og fritidseiendommer skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.
Garasje på bolig- og fritidseiendommer med maks 50 m^2 BRA og maks 50 m^2 BYA kan plasseres 1,0 m fra nabogrense.
Bebyggelse kan plasseres i nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

OPPLYSNINGER
Det skal tas hensyn til at konsekvensene av tiltak blir akseptable for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.
Ved plassering av tiltak nær verneverdig kulturminne/-miljø skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
Utbygging kan ikke gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand- og sjøområder hindres eller på annen måte vanskeliggjør bruk av rekreasjonsområder, turstier, mv.
Vesentlige grøntdrag skal opprettholdes.
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

OPPLYSNINGER
Adkomst til tomt skal være mest mulig trafikksikker.

I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse kan parkering/garasje med utkjøring vinkelrett på vegen plasseres 5m fra regulert vegkant, jf. også vegloven. Med utkjøring parallelt med vegen kan den plasseres 1m fra regulert vegkant. Nødvendig manøverareal for bil, mv skal ivaretas på egen tomt.

1.10 - Verneverdige enkeltbygg og anlegg, jf. liste vedlegg 2.
Opplistede enkeltbygg og anlegg etter vedlegg 2 skal bevares. For disse gjelder:

- Rivning av bebyggelse etter liste herunder konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

Jf. PBL § 11-9, pkt. 7.

OPPLYSNINGER
Tilbygg/påbygg skal underordnes og tilpasses det verneverdige enkeltbygget/anlegget m h t volum, form, fasadeutforming og materialbruk.
Tilbyggets/påbyggets vegger skal ha overflate av høvlet trepanel med malt – ikke beiset – overflate.
Vinduer skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.
Tilbyggets/påbyggets tak skal med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekningsmateriale skal så langt mulig tilpasses det stedegne.
Til søknad om byggetillatelse skal eksisterende bebyggelse og vegetasjon være innmålt og vist på kart. For bevaringsverdig bebyggelse skal det foreligge fasadeoppriss og/eller fotomontasje. Vegetasjon som skal bevares og planlagt ny vegetasjon skal fremgå av situasjonsplanen.
Alle søknader som innebærer eksteriørmessige endringer av verneverdig bebyggelse etter liste (kfr vedlegg 2) skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Arbeidene skal utføres i samråd med fylkeskommunen.

OPPLYSNINGER OM DISPENSASJON
Søknader om hovedombygging/rivning av verneverdig bebyggelse kan i særlige tilfeller godkjennes av kommunen på følgende vilkår:

- *Søknad om rammetillatelse for ny bygning må foreligge eller være godkjent av kommunen. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon.*
- *I særlige tilfeller kan kommunen godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige /estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplanting og lignende.*
- *Saken må forelegges fylkeskommunen før kommunen kan fatte vedtak i saken. Eventuelt vedtak om rivning skal normalt være godkjent av fylkeskommunen, før kommunen fatter vedtak i saken.*

1.11 - Forholdet til eksisterende reguleringsplaner
Tidligere vedtatte reguleringsplaner opprettholdes.
Endringer som går foran bestemmelser, mv i gjeldende planer framgår av vedlegg 3.

OPPLYSNINGER:
I den utstrekning arealdelens bestemmelser ikke er i strid med vedtatte reguleringsplaner som opprettholdes gjelder arealdelens bestemmelser ved siden av bestemmelsene til reguleringen.

2.0 – Bebyggelse og anlegg

2.1 – Framtidig boligbebyggelse
I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

I boligområdene B8, B11, B14, B15 og B18 kan det tillates tiltak etter lovens § 20-1 når kommunen finner at

- Tiltaket gjelder maks 4 boenheter med tilhørende anlegg.
- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

2.2 – Framtidig fritidsbebyggelse
I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

2.3 – Fellesbestemmelser for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse
Tiltak etter lovens § 20-1 kan tillates på eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende fritidsbebyggelse slik det framgår av bestemmelsene her, jf. relevante bestemmelser under:

pkt. 1.0 - generelle bestemmelser
pkt. 2.3.1 – nåværende boligbebyggelse
pkt. 2.3.2 – nåværende fritidsbebyggelse
pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

I områdene kan kommunen tillate tiltak samt fradeling til slike formål når:

- Tiltaket har et omfang som ligger innenfor rammen av disse bestemmelsene.
- Kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Byggetomten er over 650 m^2.

Samlet bygningsmasse skal ikke være over 25 % BYA av netto tomt.
Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ligger i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting max 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m^2 BYA.
I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

2.3.1 – Nåværende boligbebyggelse
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder en bygning, med maksimalt to boenheter.
- Tiltak skjer på nåværende tomt (jf. regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 30 m fra

strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

- Fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 50 m fra strandlinje/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m^2 BRA / 20 m^2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.

I områder med nåværende boliger tillates integrert mindre strøkstilpasset næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke:

- Forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer.
- Påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger.

Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m^2 BRA / 50 m^2 BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.
Forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter skal være avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			*Områder avsatt til nåværende boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*		
Tiltak	*Fradeling*	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Fradeling*	*Mindre tiltak*
30 m	*50*	*20 m*	*30 m/20 m*	*50m/20 m*	*20 m*

2.3.2 – Nåværende fritidsbebyggelse

I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder en boenhet.
- Tiltak skjer på nåværende tomt (jf. regelverket i Plan- og bygningsloven) mer enn 50 m fra strandlinje, 30 m fra viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
- Fradeling/etablering av ny byggetomt skjer mer enn 100 m fra strandlinje/vassdrag og mer enn 50 m fra vassdrag.

Følgende høyder tillates:

- For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5,5 meter, laveste gesims inntil 4,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset, maks mønehøyde 5 m.

Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m^2 BRA/20 m^2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 30 m fra strandlinjen, mer enn 20 m fra viktige vassdrag /vassdrag.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6.

OPPLYSNINGER:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

Områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje			*Områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*		
Tiltak	*Fradeling*	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Fradeling*	*Mindre tiltak*
50 m	*100*	*30 m*	*30 m/20 m*	*100m/50 m*	*20 m*

2.4 – Områder avsatt til sentrumsformål
I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

OPPLYSNINGER TIL OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFORMÅL:
Innenfor områder avsatt til sentrumsformål tillates handels- og servicetilbud samt andre fellesfunksjoner. Nye funksjoner skal bidra til å støtte opp under eksisterende handels- og servicetilbud.
I områdene skal det sikres god tilgjengelighet til handel og servicetilbud. Atkomst skal sikres fra omkringliggende gater. Rammer og vilkår for effektiv varelevering skal ivaretas.
Forutsetning for etablering av forretningsvirksomhet, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke påfører nærområdet og veinettet uakseptable trafikkbelastninger.
Boliger tillates når dette styrker områdets utvikling. Der det integreres boliger i områder avsatt til sentrumsformål skal det tas hensyn til at konsekvensene av tiltak blir akseptable for boligene med tilhørende uteoppholdsareal.
Plasskrevende handel tillates ikke etablert i senterområder, men kan tillates lokalisert til næringsområder i tilknytting til hovedveinettet.
Bebyggelsen skal forholde seg til gate- og kvartalsstruktur. Innelukkede fasader mot omkringliggende gater er ikke tillatt.
I områdene skal det være sikret trygghet og trafikksikkerhet, korte gangavstander og gode krysningspunkter og attraktive gater og plasser med universell utforming. Ferdsel skal skje på fotgjengernes premisser, gater utformes for lav fart.
Områdene skal tilrettelegges med korttidsparkering.
Det skal sikres areal for kollektivtrafikk. Holdeplasser, mv skal tilrettelegges med gode adkomstforhold for alle brukergrupper. Parkering for bil og sykkel skal etableres der dette er hensiktsmessig for sentrumsutviklingen.
Ved tiltak nær verneverdig kulturminne/-miljø skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.

2.5 – Områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting
I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

I områder avsatt til tjenesteyting (offentlig/privat) med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates mindre tiltak, maks 300 m^2 BYA, når kommunen finner at:

- Samlet bygningsmasse er maks 70 % BYA av netto tomt.
- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

2.6 – Områder avsatt til næringsbebyggelse
I disse områdene kan tiltak som nevnt i lovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

I området BN11 avsatt til næringsbebyggelse med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates mindre tiltak, maks 300 m^2 BYA, når kommunen finner at:

- Samlet bygningsmasse er maks 70 % BYA av netto tomt.
- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

I området BN7 (Halvorshavn) avsatt til næringsbebyggelse med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) tillates tiltak, herunder også bygning med maks 300 m^2 BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 80 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 30 m fra vassdrag.
I området BN7 (Halvorshavn) tillates mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m^2 BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 50 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 30 m fra vassdrag.
Tillatelse til tiltak er betinget av:

- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket ikke fører til at bebyggelse/tiltak er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen eller andre viktige natur-/friluftsområder.
- Tiltaket oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

OPPLYSNINGER TIL OMRÅDER AVSATT TIL SENTRUMSFORMÅL OG NÆRINGSBEBYGGELSE:
Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål og områder for næringsvirksomhet/erverv skal sikre videreutvikling av små og mellomstore bedrifter samt ivareta næringsutvikling innen reiseliv, velvære – helse, maritimt relaterte næringer, kulturbasert næring og kunnskapsbaserte næringer – IKT.
Nye funksjoner skal bidra til å støtte opp under eksisterende bruk.
Plasskrevende handel skal primært lokaliseres til næringsområder i tilknytting til hovedveinettet.
Områder som ligger til sjø og kan tilrettelegges med havn skal primært tilrettelegges for virksomheter hvor dette er et konkurransefortrinn.
I områdene skal det sikres god tilgjengelighet. Atkomst og parkering skal være sikret. Rammer og vilkår for effektiv varelevering skal ivaretas.
Der det er mulig skal områdene tilrettelegges for betjening med kollektivtrafikkbetjening. Områdene skal så langt mulig tilrettelegges for adkomst ved gange og sykkel.
Forutsetning for områdebruken er at det kan dokumenteres at etableringen ikke forringer bruk av omkringliggende områder og veinettet ikke får uakseptable trafikkbelastninger.
I ny bebyggelse skal det vurderes bruk av miljø- og energivennlige byggematerialer.
I garasjeanlegg, ol skal tilrettelegging og etablering av bilpoolordninger vurderes. Kommunen kan redusere disse bestemmelsers krav til parkeringsdekning der delebilordninger etableres.
All skilting og reklame skal være tilpasset bebyggelse, strøk og miljø. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av tiltaket.
I områdene skal det tas hensyn til bruk og eventuelt vern av tilstøtende områder og om nødvendig etableres

skjermbelter, mv.
Utbygging kan ikke gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand- og sjøområder hindres eller på annen måte vanskeliggjør bruk av rekreasjonsområder, turstier, mv.
Vesentlige grøntdrag skal opprettholdes.
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret

2.5 – Allmennyttig formål, lokalhistorisk museum
I området BAB1 kan det tillates tiltak etter lovens § 20-1 når kommunen finner at

- Tiltaket hører til og styrker anleggets funksjon som lokalhistorisk museum.
- Samlet bygningsmasse er maks 40 % BYA av netto museumsareal.
- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

2.6 – Idrettsanlegg
I eksisterende anlegg kan det tillates opparbeiding og tilrettelegging av anlegg samt mindre byggetiltak, maks 50 m^2 BRA og maks 50 m^2 BYA, når kommunen finner at tiltaket

- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

2.7 – Grav og urnelunder
I eksisterende anlegg kan det tillates mindre tiltak, maks 50 m^2 BRA og maks 50 m^2 BYA, når kommunen finner at tiltaket

- Er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Oppfyller betingelser etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-10, pkt. 1

3.0 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.1 – Havner
Havnene SHA1 (Filtvet havn) og SHA2 (Holmsbu havn) er statlige fiskerihavner. Tiltak skal godkjennes av Kystverket. Eventuell videreutvikling av havneområdene med annen bruk, som f eks småbåthavn, skal ikke fortrenge bruken som fiskerihavn.
Jf. PBL § 11-10, pkt. 2

3.2 – Farled
I områder avsatt til F er det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som farled. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.
Jf. pbl § 11-11, pkt. 2.

3.3 – Teknisk infrastruktur
All bebyggelse, herunder også eksisterende og ny fritidsbebyggelse, skal være knyttet til offentlig vann- og avløpsnett.
Det kan gjøres unntak fra dette kravet kun dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier det.
Jf. pbl § 11-9, pkt. 3.

OPPLYSNINGER
Godkjent vann og avløpsanlegg fremgår av hovedplan for vann og avløp med tilhørende retningslinjer for håndtering av spredt avløp i Hurum kommune. I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private vann- og avløpsanlegg innen 5 år, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert små vannforsyningsanlegg.

Ved etablering av separat avløpsanlegg foretrekkes utslipp av renset vann til grunnen framfor utslipp til vannresipient eller tett tank.

4.0 - Grøntstruktur

4.1 – Turdrag, friområder, mv
I områdene kan det tillates tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når tiltaket styrker og/eller tilrettelegger for områdebruken.
Der tiltak berøres av hensynssoner kan kommunen tillate tiltaket når kommunen finner at forholdet til berørte myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 1

4.2 – Kombinerte grøntstrukturformål
I områdene kan det tillates parsellhager, mv. Kommunen kan tillate området opparbeides med nødvendig teknisk infrastruktur, mindre boder for redskap, mv når tiltaket tilrettelegger for områdebruken.
Kommunens tillatelse forutsetter at:

- Tiltaket er avklart i forhold til berørte parter og myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
- Tiltaket oppfyller betingelsene etter disse bestemmelsene (jfr relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser, pkt. 2.2 – nåværende boligbebyggelse og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Jf. PBL § 11-9, pkt. 1

5.0 - Landbruks-, natur- og friluftformål.

5.1 – LNF-områder
Kommunen kan tillate enkle tilretteleggingstiltak som bedrer områdets friluftsbruk og framkommelighet for allmennheten når kommunen finner at forholdet til berørte myndigheter og parter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jf. PBL § 11-11, pkt. 2

I området LNF – A1 vil det normalt kunne gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom

stedbunden næring i tilknytning til gardstunet når følgende betingelser er oppfylt:

- Tiltaket gir ikke negative virkninger i forhold til naturvern- og kulturminneinteresser, landskaps-messige interesser, trafikale forhold, jord- og skogsdrift, reindrift, støy, forurensning og drikkevann.
- Tiltaket gir ikke negative virkninger for naboskap.
- Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg med maks 150 m^2 BYA, til pågående bruk når tiltaket ligger mer enn 30 m fra vassdrag. Bygg og tiltak skal være tilpasset gardstunets størrelse, volum og byggeskikk.
- Fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, har hatt anledning til å uttale seg og har ikke merknader til at dispensasjon gis.

Jf. PBL § 11-11, pkt. 2

5.2 - LNF i kombinasjon med næring

Området LNF – A2 er avsatt til kombinert bruk - LNF/næring.
I området tillates ikke tiltak som nevnt i lovens § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.
Reguleringen skal avklare omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg til landbruk og næring.
Jf. PBL § 11-11, pkt. 1 og 2

5.3 – LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse

I LNF-områdene tillates ikke fradeling til annet enn landbruksformål.
I områdene kan kommunen tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når:

- Tiltaket gjelder byggetiltak på tomter med eksisterende bebyggelse (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase).
- Bestemmelsene her er oppfylt (Jf. relevante bestemmelser under pkt. 1.0 - generelle bestemmelser og pkt. 7.0 – bestemmelser til hensynssoner).

Kommunen kan tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når dette skjer mer enn 100 m fra strandlinjen og mer enn 30 m fra viktige vassdrag eller mer enn 20 m fra vassdrag.
For tomter med eksisterende bebyggelse gjelder at samlet bygningsmasse ikke skal overstige 25 % BYA av netto tomt. Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting maks 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m^2 BYA.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter lovens § 20-1 kreves situasjonsplan/-kart. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.
Jf. PBL § 11-11, pkt. 2

5.4 - LNF med eksisterende bebygde bolig- og ervervstomter.

For bebyggelse med saltak gjelder tillatt gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter.
For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.
I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

I eksisterende boliger kan det etter søknad tillates integrert en mindre hybelleilighet (maks 65 m^2), forutsatt at bestemmelsene her er oppfylt.
Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m^2 BRA / 20 m^2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag/vassdrag.
Jf. PBL § 11-11, pkt. 2

På tomter med eksisterende boligbebyggelse tillates integrert mindre næringsvirksomhet. Forutsetning for etablering av slike virksomheter, er at det kan dokumenteres at
etableringen ikke:

- Forringer bruken av tilliggende arealer/eiendommer.
- Påfører nærområde og veinett uakseptable trafikkbelastninger.

Jf. PBL § 11-9, pkt. 5 og 6

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

LNF med nåværende erverv- og boligbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje		*LNF med nåværende erverv- og boligbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*	
Tiltak	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Mindre tiltak*
100 m (byggelinje)	*20 m*	*30 m/20 m*	*20 m*

5.5 - LNF med eksisterende bebygde fritidstomter.

For bebyggelse med saltak gjelder tillatt gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter.
For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5,5 meter, laveste gesims inntil 4,5 meter.
For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takoppløft/arker med bredde mindre enn 1/3-del av takflatens lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.
I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m^2 BRA / 20 m^2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 30 m fra strandlinjen/viktige vassdrag og mer enn 20 m fra vassdrag.
Jf. PBL § 11-11, pkt. 2

Illustrasjon: avstandskrav til strandlinje/vassdrag

LNF med nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra strandlinje		*LNF med nåværende fritidsbebyggelse – krav til avstand fra viktige vassdrag/vassdrag*	
Tiltak	*Mindre tiltak*	*Tiltak*	*Mindre tiltak*
100 m (byggelinje)	*30 m*	*30 m/20 m*	*20 m*

OPPLYSNING:
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.

Innenfor LNF-områdene er nye boliger, fritidsbebyggelse, ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke bygg og anlegg som er tilknyttet landbruk.
Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytting til gårdsbebyggelse.
Nye landbruksbygg skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende bebyggelse.
Ved tiltak i LNF-områder med eksisterende bebyggelse skal det tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for bruk av tilliggende eiendommer.

6.0 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

For områder langs vassdrag som ikke inngår i byggeområder i kommuneplanen, i en sone på 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å dele fra grunn eller sette i verk tiltak som nevnt i lovens § 20-1.

Forbudet gjelder også bygninger og anlegg for landbruket.
Mindre tiltak etter disse bestemmelsers pkt 5.2 om LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse tillates.
Mindre tiltak under 50 m^2 BRA og maks 50 m^2 BYA, som tilrettelegger for allmenn ferdsel i utmark, mindre tiltak knyttet til eksisterende landbruksbebyggelse og –drift kan tillates, dersom tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen.
Kommunen kan tillate enkle tilretteleggingstiltak som bedrer områdets friluftbruk og framkommelighet for allmennheten når kommunen finner at forholdet til berørte parter og myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.
Baner og andre anlegg for idrett til treningsbruk, mv kan etableres når disse ikke hindrer allmennhetens friluftbruk, er konfliktfylt i forhold til andre hensyn (jfr viste hensynssoner) og avklart i forhold til berørte myndigheter.
Jf. PBL § 11-11, pkt 2

OPPLYSNINGER
Det er innført lokal fartsbegrensning langs land i Hurum kommune.
Følgende vassdrag omfattes av begrepet viktige; Toftevassdraget, Ugstadvassdraget, Sætrevassdraget samt vassdrag med drikkevann og gytebekker for sjøørret.
Utvikling av muligheter for allment friluftsliv i strandsonen går foran utvikling av private fritidseiendommer.
Verdifulle kultur- og naturmiljøer går foran friluftsliv og båtferdsel med tilhørende anlegg.
De viktigste lokaliteter for fisket går foran båtferdsel med tilhørende anlegg og innretninger samt anlegg knyttet til fritidseiendommer.
Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner, jf. PBL § 1-6, 1. ledd, 2. pkt.

6.1 - Områder avsatt til småbåthavn
I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas, hvordan etableringen kan medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende områder (strekninger) og hvordan havneutbyggingen kan gi økt tilgjengeligheten til strandsonen i disse områdene.
I detaljplan for større tettstednære småbåthavner skal det avklares om det kan etableres sambruk med sjøidretter (roing/padling, seiling, brettseiling, dykking, mv) dersom dette ikke kommer i konflikt med sikkerhet og framkommelighet i området. Der dette er naturlig skal det sikres areal og rom for sambruken. Eventuelle treningsbaner og -områder som er nødvendig for aktiviteten skal avklares gjennom reguleringen. Detaljplanen skal avklare rammer for etablering av felles areal/møtested i havneanlegget for brukere og allmennhet.
I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, renovasjons-, vann- og avløpsløsning etableres og sikres.
I detaljplan for områder avsatt til småbåthavn skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende gangforbindelse til kollektivtransport etableres og sikres.
I detaljplan for områdene SHA1 (Filtvet) og SHA2 (Holmsbu) som er avsatt til småbåthavn skal det i regulering avklares rammer for utvikling av småbåthavn og gjestehavn i forhold til bruk av fiskerihavnene samt sikres led til fiskerihavnene.
Nødvendige tiltak/forutsettinger skal sikres.
Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 8

I alle småbåthavner skal det avsettes båtplasser for gjester, min 10 % av havnens kapasitet skal være gjesteplasser.
Båtslipp skal tilrettelegges i alle småbåthavner der dette er mulig. Slippene skal være tilgjengelig for og holdes åpen for allmenn bruk.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 5

I eksisterende småbåthavner (oppført i h t regelverket i Plan- og bygningsloven og avmerket på digital kartbase) kan mindre tiltak under 50 m^2 BRA og maks 50 m^2 BYA, kan tillates uten detaljplan, dersom kommunen finner at forholdet til berørte naboer og/eller andre myndigheter er avklart gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse partene.
Jf. PBL § 11-9, pkt. 1

OPPLYSNINGER
Småbåthavnene skal utvikles slik at de medvirker til en bedre tilgjengelighet i strandsonen. Havnene skal være et alternativ til og tilrettelegge for avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilstøtende områder.
Større tettstednære småbåthavnene skal betjene tettstedets behov for faste båtplasser, kunne motta begrenset turistbåttrafikk og ha et tilstrekkelig gjestehavntilbud.
Min 10 % av plassene i småbåthavnene skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser.
Utfyllinger i sjø for anlegg av småbåthavner, moloer, mv skal i størst mulig grad unngås.

7.0 - Hensynssoner (§11-8)

Arbeid og tiltak kan tillates når dette er i samsvar med regulering hvor forholdet til rett myndighet er avklart.

7.1 – Farleder (F)
I områder avsatt til F er det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som farled.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

7.2 – Nødhavn (Ln)
I områder avsatt til Ln det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for eller kommer i konflikt med bruken som nødhavn.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

7.3 - Kulturmiljø (K)
I områder som omfattes av hensynssone K skal stedets egenart og særpregede kulturmiljø opprettholdes.
I områdene gjelder tillatt arealbruk som vist på plankartet, innenfor rammen av disse bestemmelser.
For arbeid og tiltak som er tillatt etter plankartet skal det i søknad om tillatelse dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til det verneverdige kulturminne/-miljøet.
Deling av eiendommer skal normalt ikke godkjennes, da eiendomsstrukturen er en del av strøkets egenart. Det samme gjelder sammenføyning av eiendommer.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

Området K1 er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner (jf. også områderegulering etter pkt. 7.7 – hensynssone U).
I hensynssone K1 (området Engene gamle dynamittfabrikk) pågår arbeid med fredning etter kulturminneloven og området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak som kan innvirke på området må godkjennes av Buskerud fylkeskommune.
Jf. PBL § 11-8, bokstav d.

Hensynssone K2 (området Engene – Kongsdelene) har stor verneverdi og alle bolighus (arbeiderboliger, mv) med tilhørende uthus bør bevares. Alle tiltak innenfor hensynssonen bør ta tilbørlig hensyn til den fredede dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og den listeførte kirken (Kongsdelene kirke).

Framtidig bruk av arealet som omfattes av hensynssone K2 og formålet til de enkelte bygningene vil bli avklart gjennom områderegulering, jf. båndlegging etter pkt. 7.7 – hensynssone U.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

7.4 - Naturmiljø (N)
I områder som omfattes av hensynssone N kan det ikke gjøres inngrep som skader vegetasjon og levevilkår for plante- og dyreliv i sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

7.5 - Landbruk - fiske (F)
I områder med hensynssone F er det ikke tillat med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør utøvelse av yrkesfisket.
Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.
Jf. PBL § 11-8, bokstav c.

7.6 - Fare (R)
I områder med naturfare skal det utarbeides ROS-analyse tilpasset tiltakets art og omfang som avklarer fare for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred er før det tillates tiltak etter PBL § 1-6.
Tiltak som gjelder oppretting og endring av eiendom til uendret bruk unntas fra krav om ROS-analyse, så langt endringen ikke er i strid med gjeldende forskrifter.

I områder med faresone – høyspenningsanlegg tillates ikke igangsatt tiltak etter § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.
Jf. PBL § 11-8, bokstav a.

OPPLYSNINGER: For områder hvor det gjelder plankrav etter disse bestemmelser pkt. 1.1 skal naturfare være avklart m h t konsekvenser på kort og lang sikt slik det framgår av pkt. 1.2. For tiltak som er unntatt fra plankravet i pkt. 1.1 skal naturfare avklares i samsvar med gjeldende forskrifter.

7.7 - Båndlegging (U)
I hensynssone U båndlegges arealene i påvente av felles områderegulering for eiendommene. Områdereguleringen skal avklare omdanning av landbruksareal til annen bruk samt gi forutsettinger, rammer og betingelser for å utvikle området med:

- Sentrumstilknyttet bebyggelse for næring, kontor, service og boliger
- Industrihistorisk museum - Engene gamle dynamittfabrikk
- Næring - videreføring/-utvikling av dagens næringer
- Boliger
- Arealer for skole og kirke, idrettsanlegg samt areal for annen rekreasjon
- Havn tilrettelagt for hurtigbåtanløp med tilhørende parkering
- Småbåthavn i sjø med tilhørende anlegg og opplag på land.

Hensynet til kulturverdier i området (jf. pkt. 7.3 – hensynssonene K1 og K2) og sikkerhetssoner i området etter lov om brann- og eksplosjonsvern (jf. pkt. 7.8 – hensynssone S) skal være avklart senest i forbindelse med at områdereguleringen vedtas.
Innenfor hensynssone U tillates ikke oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter PBL § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre arbeidet med områderegulering.
Jf. PBL § 11-8, bokstav d og e.

7.8 - Båndlegging (S)
I hensynssone S er arealene berørt av sikkerhetssoner som er lagt til grunn for Direktoratet for samfunnssikkerhets og beredskaps godkjenning av Dynea AS og Chemring Nobel AS virksomheter på Sætre. Området er båndlagt i påvente av en avklaring av hensynssone fare etter Brann- og eksplosjonsvernloven (jf. også områderegulering etter pkt. 7.7 – hensynssone U).
Innenfor hensynssone S tillates ikke nye tiltak uten at dette er avklart gjennom regulering og/eller egen ROS-analyse tilpasset tiltakets art og omfang.
Jf. PBL § 11-8, bokstav d

Kommuneplan for Hurum kommune

I medhold av § 11-15 i plan- og bygningsloven har Hurum kommunestyre i møte den **4.9.2018**, sak nr. **52/18**, vedtatt kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på plankartet i samsvar med planutvalgets og kommunestyrets vedtak.

Hurum den **/ - 2018**

_____

Ordfører

Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser

Pkt 1.2 om adkomstforhold
«Før utbygging av områder tillates skal det være sikret tilfredsstillende adkomstforhold, herunder gangforbindelser til kollektivtransport og areal av betydning for barn og unge.»

Med tilfredsstillende adkomstforhold forstås normalt at boligområdet er tilrettelagt med adkomstvei og belyst fortau/gang- og sykkelvei langs denne. Ved mindre felt på inntil 10 boenheter kan det tillates at adkomstveien har blandet funksjon (kjørende og gående).
Avkjørsel til tomt skal ha godkjente stigningsforhold og frisikt (jfr vegnormalene).
Det skal normalt være sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligen(e) og sentrum, kollektivtransport, skole, barnehage, lekearealer (nær- og kvartalslekeplass, idrettsbane), rekreasjonsområder i marka/langs sjøen, mv.
Stier, turveier, mv kan erstatte for gang- og sykkelvei der rett til bruk, drift og vedlikehold er sikret gjennom regulering og/eller avtale. Det forutsettes at alternativløsningen er tilrettelagt for helårlig bruk og at traseen har en akseptabel standard og tilrettelegging.

Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass
Utbygging av boliger tillates ikke før nødvendig areal for lekearealer, mv er sikret.
Nærlekeplass skal være opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk.
Det skal avsettes plass til min 100 m^2 felles nærlekeplass slik at hver bolig i en boliggate/-gruppe har maks 50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min 2 daa skal etableres i maks 150 m avstand fra enhver bolig. Ballplass på min 1 daa skal etableres i maks 400 m avstand fra enhver bolig.

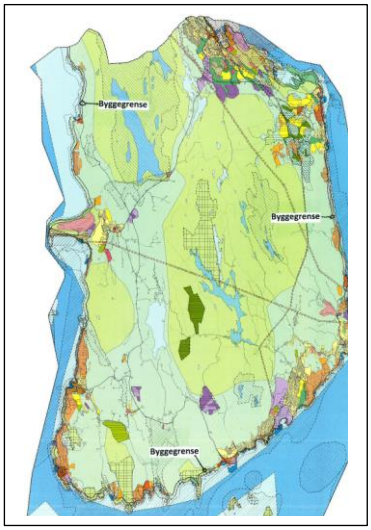
Nærlekeplass og kvartalslekeplass vil normalt være private fellesarealer.
Ansvar for større aktivitetsarealer kan være lagt til kommunen, foreninger og lag.

Ved fortetting i uregulerte områder avsatt til nåværende boligbebyggelse skal søker redegjøre for lekearealer (nåværende situasjon). Kravet etter 1.6 vil normalt kreves oppfylt, men dersom kommunen finner at behovet for lekeareal er tilfredsstillende ivaretatt ved avvikende løsninger så kan kommunen gi dispensasjon. Rammer for å gi dispensasjon vil normalt være:

- Arealkravet skal ikke avvike med mer enn 10 %, men dette forutsetter at det dokumenteres rett til bruk av plassen og at plassen er opparbeidet med særlig trygg og god kvalitet.
- Avstandskravet kan fravikes der det dokumenteres rett til bruk av en opparbeidet nærlekeplass i maks 100 m avstand eller 200 m til kvartalslekeplass.
- I uregulerte områder hvor det ikke kan dokumenteres rett til bruk av lekeareal, tilfredsstillende arealkrav eller avstand kan det gis dispensasjon betinget av at det tinglyses at eiendommen vil medvirke til etablering av en framtidig regulert løsning.

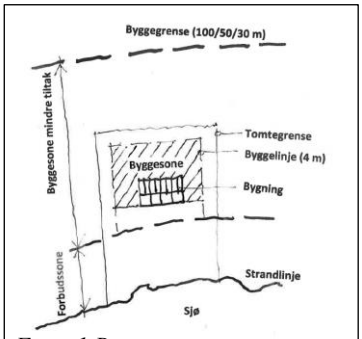
Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler
I områder avsatt for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.
I boligbebyggelse hvor det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m^2*) kan parkeringskravet for den mindre boenheten reduseres til 1 biloppstillingsplass.*
I områder hvor det tillates konsentrert bebyggelse skal det i tillegg avsettes plass for 2 sykler pr bruksenhet (for mindre enheter kan kravet reduseres til en plass).

Pkt 1.9 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø



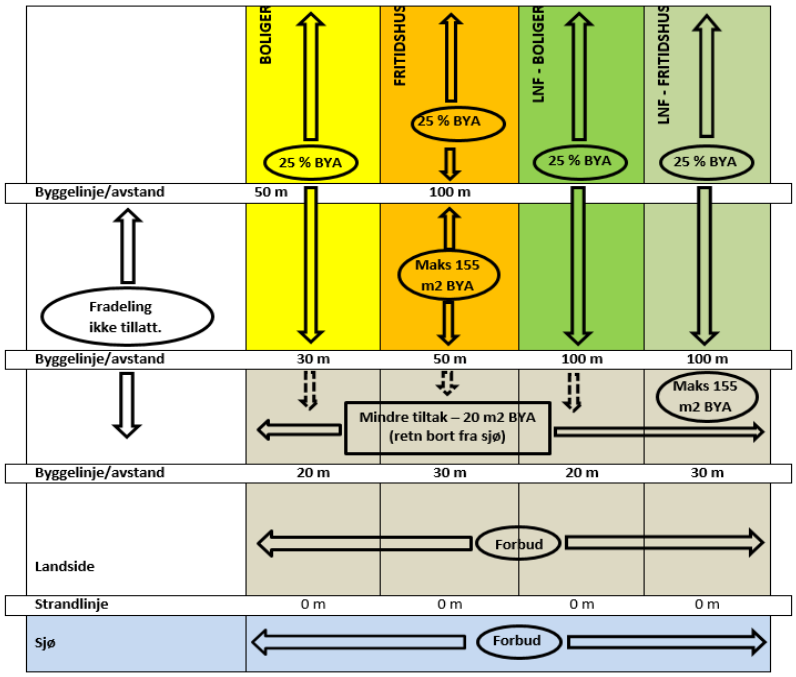
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene definerer 4 områdekategorier; byggeområder, åpne områder, strandsone og sjøområder.
I Kommuneplanens arealdel framgår "byggeområder", kategorien "åpne områder" er å forstå som områder avsatt til LNF, mens "strandsone" og "sjøområder" framgår direkte av plankartet.
Arealdelen tilrettelegger for samfunnsdelens mål om utvikling av tettsteder med tilhørende byggeområder.
I byggeområdene for bolig- og fritidsbebyggelse kan videreutvikling tillates innenfor rammene av planbestemmelsene. Flere av disse områdene ligger til kystsonen og berøres av føringene i statlige planretningslinjer.

Det er innarbeidet en byggegrense i disse byggeområdene på bakgrunn av Kommunestyrets føringer om videreutvikling av byggeområdene og planretningslinjenes føringer om å ivareta allmenne interesser og å unngå nedbygging langs sjøen. Planbestemmelsene bygger videre opp under kommunens avveiinger i forhold til områdebruken.



Figur 1 Byggegrense, prinsippskisse for mindre tiltak.

Tiltak *utenfor* byggegrensen kan tillates innenfor rammene i planbestemmelsene. Her gjelder bl a maks tillatt BYA: 25 % for bolig- og fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i 100-m-beltet gjelder imidlertid maks 25 % BYA og maks 155 m^2 BYA. Det opplyses at beregningen av BYA skal følge Norsk Standard, dvs biloppstillingsplasser, overdekte arealer, mv inngår i beregning av BYA.
Innenfor området som avgrenses av strandlinje/byggegrense gjelder unntaksbestemmelser om mindre tiltak. Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m^2 BYA, tillates ikke plassert slik at bebyggelse kommer nærmere strandlinje/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn tidligere. For boligtomter kan det tillates at mindre tiltak plasseres mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag, mens det for tomter med fritidshus gjelder et krav om minst 30 m fra strandlinje og 20 m fra viktige vassdrag.



Videre gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser i pkt 1.5 om utforming og estetikk og pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep. Det framgår her at tiltak skal skje i tilknytting til hovedbygning og i retning bort fra sjø/vassdrag. Eksisterende situasjon skal være førende for plassering av nye tiltak. Samlet vil bestemmelsene sikre at nye tiltak ikke plasseres slik at innmark/privat sone på eiendommen endres spesielt.

Det framgår av planbestemmelsene at det kan tillates fradeling i byggeområdene, forutsatt bl a at gammel og ny tomt oppfyller kommuneplanens krav til

tomtekvalitet.
Det opplyses at en tomt ikke vil kunne deles slik at det skjer fortetting i området mellom strandlinje og byggegrense. Dersom den nye tomten skal være bebyggbar må bebyggelse plasseres utenfor byggegrensen.

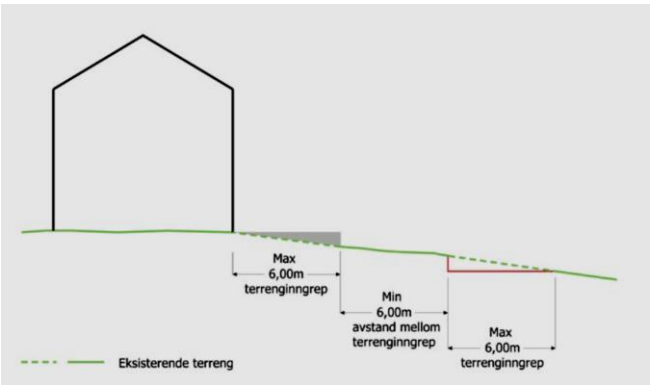
Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep
Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være del av byggesøknaden og behandlingen av denne. Nødvendige terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten skal alltid vurderes og bør begrenses.
Terrenginngrep skal være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Pkt 1.9 setter begrensninger for høyde på terrenginngrep som støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ut fra fall på tomten:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Tomtens helling måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne hellingsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde over 0,5 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 4 meter uten nabosamtykke. Der det foreligger nabosamtykke kan kommunen tillate slik høydeforandring opp til 1,5 meter. Ved vurdering av eventuelle dispensasjoner fra reglene skal økt bokvalitet, økt kvalitet på utomhusarealer, tilgjengelighet og tilpasning til terreng være avgjørende for vurderingen.

Mindre avvik fra pkt 1.9 for atkomst, avkjørsel og parkering kan tillates uten at det kreves dispensasjonssøknad. Hva som er et mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger bl a tomtens topografi og utforming. Terrenginngrepets høyde og utstrekning må i så fall vurderes i forhold til nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme. Mindre avvik omfatter også skjæring/støttemur for kjelleratkomst og atkomst fra boligen til uteoppholdsareal. Det forutsettes at inngrepet begrenser seg til det som er nødvendig for at inngangen kan etableres.



Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.
Følgende unntak tillates:
Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Vedlegg 1 - Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve avtale om utbygging når dette er nødvendig for gjennomføring av planens intensjoner.
Jfr. PBL § 11-9, pkt 2

Kommunens rammer for inngåelse av utbyggingsavtaler er:

Generelt:
- Det kan forhandles om- og inngås utbyggingsavtale for ethvert tiltak i hele kommunen.
- Det skal kun forhandles om tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte både tiltak innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- En avtale kan gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak.
- Bidraget fra utbygger til tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket.

I forhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:
- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur.
- Opparbeidelse av grønn infrastruktur, sikring og tilrettelegging av arealer til lek og fritidsaktiviteter
- Trafikksikker adkomst for alle brukergrupper, kjørende, syklister, bevegelseshemmede og
- fotgjengere - herunder utførelse av snøsmelteanlegg i fortau.

Tilfredsstillende kapasitet , trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet - spesielt skolevei.

I forhold til den arealbruk som er anvist i kommunens overordnede planer (kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner) og det utbyggingsområdet avtalen knyttes opp til, vil Hurum kommune kunne kreve at det forhandles om:
- Overdragelse-, kjøp- og makeskifte av grunnareal.

Avtalen vil også kunne regulere:
- Antallet boliger i et område
- Største og minste boligstørrelse
- Nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.
- At kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Organisatoriske tiltak (etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- Avbøtende tiltak i forhold til natur, kulturvern, flom, ras, ulykker m.v.
- Universell utforming av bygg, anlegg og uteareal.

Vedlegg 3 – Eksisterende reguleringsplaner hvor det innarbeides endringer.

Reguleringsplan (id-nummer og navn)		Vedtatt dato:	Endring:
2000	Reguleringsplaner SÆTRE		
2010	Grytnesfeltet	25.06.68	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
2011	Hammerborg	26.06.01	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
2020	Skatvedt, Syd- Østre del	18.03.71	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser med unntak av kommuneplanens krav om parkering. Boligområder med u = 0,15, 0,17, 0,18 og 0,19 endres til 25 % BYA. Boligområder med u = 0,23 endres til 30 % BYA.
2030	Skatvedt, del 3	29.05.74	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser med unntak av kommuneplanens krav om parkering. Boligområder med u = 0,18 endres til 25 % BYA. Boligområder med u = 0,24 endres til 30 % BYA.
2040	Petterstua og del av Grytnes	30.06.81	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
2050	Åsveien industriområde	30.06.81	Byggeområder avsatt til «industri» endres til byggeområde for «næring». Næringstomter med tillatt utnytting u = 0,5 endres til BYA = 70 %.

2060	**Gunnaråsen, Langsethdammen vest**	**28.08.84**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
2070	**Sætre Sentrum**	**18.03.86**	Boligområder med tillatt utnytting = 0,15 endres til BYA = 25 %.
2080	**Damstua 2**	**27.10.87**	Boligområder med u = 0,1 – 0,15 og u = 0,1 – 0,4 endres til 25 % BYA.
2100	**Gunnaråsen, del av og Endring av 14.11.06**	**05.02.91**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
2110	**Åsveien næringsområde og parkbelte**	**05.02.1991**	Næringstomter med tillatt utnytting BYA = 28 % endres til BYA = 70 %.
2131	**Sætre nord - Plassområdet**	**27.08.91**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
2133	**Bratterud**	**29.05.07**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
2134	**Nedre Ekhaugen**	**21.10.10**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 28 % endres til BYA = 30 %.
2135	**Øvre Røykåsen**	**12.02.08**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
2150	**Nedredammen**	**30.08.94**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. Boligområder med opprinnelig tillatt BYA = 9 % endres til BYA = 20 %. Boligområder med opprinnelig tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 25 %.
2160	**Toieåsen**	**20.09.94**	Boligområder med tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 20 %. Boligområder med tillatt BYA = 18 % endres til BYA = 25 %.
2190	**Verpen**	**20.01.98**	Boligområder med tillatt BYA = 12 % endres til BYA = 20 %.
2200	**Slingrebekk**	**25.05.99**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
2202	**Øvre Gunnaråsen 45**	**12.04.05**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.

2220	**Slingrebekk, delfelt 1**	**12.08.99**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
2221	**Gunnaråsen, Solvang**	**01.03.06**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.

3000	**Reguleringsplaner STORSAND**		
3011	**Teigen hyttefelt**	**14.12.04**	Byggeområder med tillatt utnytting h h v BYA = 80 m^2 og 90 m^2 endres utnytting for begge til BYA = 25 % og maks 155 m^2 BYA.
3040	**Freyborg**	**29.10.85**	Boligområder med u = 0,15 endres til 25 % BYA.
3050	**Bjerkelia, Solbakkenfeltet**	**12.12.95**	Boligområder med BYA = 15 % endres til 25 % BYA.
3060	**Velheim**	**22.06.10**	Boligområder med BYA = 20 % og inntil 200 m^2 BYA endres tillatt grad av utnytting til 25 % BYA.

4000	**Reguleringsplaner FILTVET**		
4010	**Kaltenbakk**	**25.10.88**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. Boligområder med tillatt utnytting u = 0,12, 0,15 og 0,2 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt utnytting u = 0,25 % endres til BYA = 30 %.
4011	**Kaltenbakk felt C1 og C2**	**16.08.01**	Boligområder med BYA = 18 % endres til 25 % BYA.
4012	**Kaltenbakk felt C3**	**18.04.06**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
4013	**Kaltenbakk felt D og D2**	**10.06.10**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 23 % endres til BYA = 30 %.
4020	**Filtvet sentrum, del av**	**07.05.91**	Boligområder med tillatt BYA = 18 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.

4021	**Fjeldstad**	**27.06.06**	Boligtomter i felt B1 - 3 med tillatt utbygging av eneboliger med BYA = 20 % og maks 200 m^2 BYA endres til BYA = 25 %. Boligtomter i felt B1 - 3 med tillatt utbygging av tomannsboliger og rekkehus med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
4031	**Halvorshavn hyttefelt, Svingen**	**06.09.11**	Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 200 m^2 BYA endres tillatt grad av utnytting til 25 % BYA.
4040	**Filtvet sentrum, Ekern Østre. Endring vedtatt 30.08.11.**	**04.11.97**	Boligtomter med tillatt utbygging og BYA = 15 %, 18 % og 22 % endres til BYA = 25 %.
4060	**Hermannsbråten**	**09.03.04**	For områder avsatt til fritidsbebyggelse gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
4070	**Reguleringsplan for hytter, Eltorn nord**	**16.12.08**	Fritidsbebyggelse med tillatt BYA = maks 155 m^2 BYA endres til tillatt grad av utnytting = 25 % BYA.

5000	**Reguleringsplaner TOFTE**		
5010	**Tofte**	**07.02.48**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
5011	**Skoledalen 77**	**27.11.07**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
5021	**Brinkeli sør-vest**	**30.03.82**	Boligtomter med tillatt utnytting u = 0,15 % endres til BYA = 25 %. Boligtomter med tillatt utnytting u = 0,25 % endres til BYA = 30 %.
5030	**Sagene**	**10.04.69**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
5040	**Røedfeltet**	**13.11.75**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. Boligtomter med tillatt oppføring av eneboligbebyggelse endres til BYA = 25 %. Boligtomter med tillatt oppføring av rekkehus endres til BYA = 30 %.
5041	**Brinkeli og Røedfeltet**	**13.09.90**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.

5070	**Sagene, del av**	**27.03.90**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
5080	**Tofte, del 1**	**27.03.90**	Boligområder med tillatt tba = 20 % endres til BYA = 25 %.
5081	**Tofte sentrum**	**17.04.07**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med byggelinje mot strandlinjen endres fra 50 m til 30 m. Områder for allmennyttig bebyggelse med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 35 %.
5090	**Sagene, vest for Morskogveien**	**26.06.90**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
5100	**Fuglebakkjordet**	**28.08.90**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
5120	**Ekelund**	**30.10.90**	Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %.
5130	**Vestre Røed, del av**	**22.06.99**	Byggeområder med tillatt opprinnelig utnytting BYA = 80 m^2 endres utnytting til BYA = 25 %.
5131	**Østre Strandvei 78 B**	**11.10.01**	Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
5132	**Tofte Gård**	**28.05.85**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. For boligtomter med tillatt oppføring av rekkehus endres tillatt grad av utnytting u = 0,35 til BYA = 35 %.
5134	**Vestre Røed II**	**02.11.2010**	Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m^2 BYA endres til 25 % BYA.

6000	**Reguleringsplaner HOLMSBU**		
6009	**Reg.plan for del av Folkestad**	**04.03.2012**	Boligbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 200 m^2 BYA endres til 25 % BYA
6010	**Industriområde Kana**	**03.08.77**	Byggeområder avsatt til «trelast» og til «industri» endres til byggeområde for «næring». For byggeområdet næring gjøres kommuneplanens pkt. 2.4 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.

6020	**Holmsbu sentrum**	**22.03.88**	Byggelinje mot strandlinjen som vist i planen (jf. bestemmelsene pkt. 8.6) endres fra 50 m til 30 m. Mindre tiltak på boligeiendom, under 20 m^2 BRA og maks 20 m^2 BYA, kan tillates når tiltaket ligger mer enn 20 m fra strandlinjen.
6023	**Schulerudhagen**	**09.10.07**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligtomter med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
6050	**Knatvold og Rødsteigen og Mindre endring av 17.10.06**	**20.06.95**	For områder avsatt til fritidsbebyggelse gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser.
6061	**Reg.plan for del av Knatvold gnr/bnr 30/3 og 31/1**	**23.09.08**	Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m^2 BYA endres til 25 % BYA.
6062	**Torgrimsåsen hytteområde, Kana**	**15.12.09**	Boligtomter med tillatt BYA = maks 200 m^2 endres til BYA = 25 %. I områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates også oppføring av boliger, når disse oppføres innenfor rammene som gis i pkt 2.3 og 2.3.1 i bestemmelsene til arealdelen.
6070	**Holmsåsen, del av gnr 23 bnr 38**	**06.03.01**	Fritidsbebyggelse med BYA = 8 % og inntil 120 m^2 BYA endres til 25 % BYA.
6071	**Holmsåsen 2**	**06.09.05**	Byggelinje mot strandlinjen settes til 50 m. For bebyggelse som ligger mellom 50 og 100-m fra sjø gjelder maks 25 % BYA og maks 155 m^2. For bebyggelse utenfor 100-m-beltet gjelder maks 25 % BYA. For bebyggelse nærmere sjø en 50 m videreføres reguleringens bestemmelser, kfr pkt. 4.2.
6075	**Aas hytteområde**	**08.02.05.**	Byggelinje mot strandlinjen settes til 50 m. For bebyggelse som ligger mellom 50 og 100-m fra sjø gjelder maks 25 % BYA og maks 155 m^2. For bebyggelse utenfor 100-m-beltet gjelder maks 25 % BYA. For bebyggelse nærmere sjø en 50 m videreføres reguleringens bestemmelser, kfr pkt. 4.
6078	**Aasskogstubben**	**21.05.2013**	Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og inntil 155 m^2 BYA endres til 25 % BYA.

6083	**Berglibakken, del av 26/9**	**24.04.2012**	Fritidsbebyggelse med BYA = 20 % og maks 155 m^2 BYA endres til 25 % BYA.
6090	**Schjøttelvik**	**02.11.99**	Fritidsbebyggelse med maks BRA = 110 m^2 endres til 25 % BYA

7000	**Reguleringsplaner KLOKKARSTUA**		
7011	**Granli**	**14.02.06**	Fritidsbebyggelse med med BYA = 10 % endres til 25 % BYA og maks BYA = 155 m^2.
7012	**Langbråten**	**14.02.06**	Fritidsbebyggelse med BYA = 15 % og maks 115 m^2 BYA endres til 25 % BYA.
7020	**Hovtun Vest**	**21.02.84**	For områder avsatt til bolig gjøres kommuneplanens pkt. 2.3 gjeldende foran reguleringsplanens bestemmelser. Boligområder med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområder med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
7040	**Hovtun Vest, forretningstomt, 9/1 f. 176**	**26.06.90**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.
7050	**Klokkarstuåsen øst**	**25.09.90**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.
7060	**Bogenstranda**	**27.08. 91**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.
7070	**Solbo og Åsen**	**26.11.96**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.
7081	**Bakkeløkka og Verket**	**28.11.00**	Boligtomter i områdene B1 - 5 med tillatt BYA = 16 % endres til 25 % BYA.
7082	**Hovtun Vest II**	**26.06.01**	Boligområde B1 med tillatt BYA = 20 % endres til BYA = 25 %. Boligområde B2 med tillatt BYA = 25 % endres til BYA = 30 %.
7083	**Gml. Kirkevei, 9/159**	**01.04.03**	Boligtomter med tillatt BYA = 20 % endres til 25 % BYA.
7084	**Nedre Ugstad**	**14.02.2012**	I område B avsatt til industri/kontor tillates oppført dagligvarebutikk. Tiltaket (dagligvarebutikk) tillates ikke tatt i bruk før det er etablert tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse fra bebyggelsen på Klokkarstua fram til byggeområdet.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VERPEN

Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres boligområder med tillatt BYA = 12 % til BYA = 20 %.

1. REGULERINGSGRENSE

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og omfatter ca. 960 da. Områdene innenfor grensen eies for det meste av H. Wærpen, HW, og Dyno Industrier, DI. Grunnen til at grensen også omfatter del av DI's område, er en avtale mellom HW og DI om et makeskifte for å ivareta DI's sikkerhetssone i planområdets nordlige del.

2. REGULERINGSOMRÅDE

Reguleringsområdet ligger syd for Dyno's eiendom på Sætre og begrenses av Oslofjorden i øst, og vei i vest mellom Kongsdelene og Verpentjern og mot skogsområde i syd. I området finnes eksisterende boligområder, områder for fritids-bebyggelse, småbåthavner og industri. Videre finnes to større gårdstun, bygninger og rester av bygninger av kulturhistorisk verdi og øyer. Det er også innenfor reguleringsgrensen jord- og skogbruksområder og strand som bør tillegges spesiell oppmerksomhet ved fremtidig bruk og utnyttelse. Etablerte gangveier/stier skal holdes åpne og tilpasses fremtidig arealplan.

Det skal gjennom området vises den aktuelle del av Kyststi mellom Sætre og Storsand.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

<u>PBL 25.1 Byggeområder:</u>

a) Boliger
Omfatte områdene merket b1, b2 og b3.

b) Fritidsboliger
Omfatter områdene merket bf1-bf8.

c) Industri
Omfatter områdene merket i.

<u>PBL 25.2 Jord- og landbruksområder:</u>

a) Jordbruk, skogbruk
Omfatter områdene merket j.

b) Gartneri
Omfatter områdene merket jg.

PBL 25.3 Offentlige trafikkområder:

a) Kjøreveg, parkering
Omfatter områder for kjøreveier merket ok.

b) Gangveg
Omfatter områder for gangvei merket og.

PBL 25.6 Spesialområder

a) Friluftsområde
Omfatter områder på land, merket sf.

b) Friluftsområde sjø
Omfatter områder i sjø, merket sfsl og sfs.

c) Bevaringsverdig bygningsmiljø
Omfatter områder merket sb1 og sb2.

d) Bevaringsverdig kulturhistorisk
Omfatter områder merket sk.

e) Naturvern, hekkeplass, våtmark
Omfatter områder merket sn1 og sn2.

f) Private veier
Omfatter områder merket sp.

g) Havn
Omfatter områder merket sh1.

h) Bevaring, forminner nr. 1-10
Omfatter områder merket med prikk-symbol og nr.

i) Bevaring, forminneområde
Omfatter områder merket med prikk-symbol og begrensning.

PBL 25.7 Fellesområder

a) Felles parkering, veger
Omfatter områder merket fp.

b) Småbåthavn
Omfatter områder merket fsb1 og fsb2.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Byggeområder

Bebyggelsen skal utformes slik at den etter skjønn er stedstilpasset iht. byggeskikk, natur og landskap.

Ved søknad om byggetillatelse skal situasjonsplan vedlegges. Av denne skal det fremgå bebyggelsens plassering og høyde, avkjørsel, parkering/garasje, gjerder og opparbeiding av utearealer for øvrig.
Dersom det er av betydning for Bygningsrådets vurdering, kan det kreves at planlagt bebyggelse vises i oppriss, sammen med tilstøtende bebyggelse, eller vies ved perspektivtegning eller modell.

All bebyggelse skal ha saltak, dog kan pulttak tillates for mindre bygg, uthus, bod og lignende.

Bygningsrådet kan nekte riving av bygg, når dette har betydning for stedets miljø.

Ny utbygging eller fradeling tillates ikke uten at det etter Bygningsrådets skjønn er tilrettelagt for nødvendige felles anlegg som er inntatt i planen. Det tillates ikke ny utbygging eller fradeling før adkomst er opparbeidet.

Det tillates ikke innlagt vann i ny bebyggelse uten at dette er i samsvar med godkjent VA-plan.

4.2 Boliger

Områdene er merket b1-b3.
I boligområdene b3 tillates eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates ikkje, men mindre bygg og tilbygg kan tillates når disse er tilpasset stedlig byggeskikk.

I boligområdene b1 og b2, kan det tillates utbygging i samsvar med egen bebyggelses-plan, kfr. PBL 28-2, med BYA = 12 %.

4.3 Fritidsboliger

Områdene er merket bf1-bf8.
I bf1-bf2 og bf6, tillates eksisterende fritidsbebyggelse.
I områdene bf7 og bf8, tillates eksisterende bebyggelse og inntil 3 nye bygg til sammen, fordelt og plassert på bf7 ig bf8 etter godkjennelse fra bygningsrådet.

I områdene bf2, bf4 kan fritidsbebyggelse for utleie/næringsmessig bruk tillates i samsvar med egen bebyggelsesplan, kfr. PBL 28.2.
For området bf4, er det vist 11 bygg som skal tilpasses bebyggelsesplanen for området.

I områdene bf3 og bf5, kan fritidsbebyggelse tillates bygd i samsvar med egen bebyggelsesplan, kfr. PBL 28.2.

Bebyggelsen i området bf3 kan bestå av inntil 10 bygninger, hvorav det bl.a. skal inngå et seterhus/hovedhus, koier og uthus for utleie, næringsmessig bruk.

Bebyggelsen i området bf5 kan bestå av inntil 10 bygninger, hvorav det bl.a. skal inngå et seterhus/hovedhus, koier og uthus for utleie, næringsmessig bruk.

Bebyggelsen i området bf5 kan bestå av inntil 10 bygninger, hvorav det bl.a. kan inngå et koier og uthus for utleie, næringsmessig bruk.

Innenfor områdene bf3 og bf5, kan det tillates seterdrift når forholdene er tilrettelagt for dette og andre berørte myndigheter kan godkjenne driften.

Eksisterende fritidsbebyggelse, i områdene bf1 og bf2, som for eksempel har vært utsatt for brann og lignende kan bli forlangt oppbygd med sitt opprinnelige utseende.

4.4. Industri

Områdene merket i, skal nyttes til sprengstoffproduksjon og lager.

Alle nye lokaliseringer av sprengstoffproduksjon og lager skal godkjennes av Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern mht. beliggenhet, mengde og utforming.

Virksomheten skal på egen grunn ha plass for nødvendig parkering.

Industriområdet skal gjerdes inn i nødvendig utstrekning.

De områder som ikke er inngjerdet eller tatt i bruk til industriformål, skal være tilgjengelig for allmennheten.

5. LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Jord- og skogbruk

Områdene er merket j.
Flathugst skal i størst mulig grad unngås, landskapstrekk ivaretas.

I landbruksområder tillates etablert infiltrasjonsanlegg og lignende når dette er i samsvar med en godkjent VA-plan for tilstøtende bebyggelse.

5.2 Gartneri

Områdene er merket jg.
Gartnerivirksomheten kan gjerdes inn, etter Bygningsrådets godkjenning.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, parkering

Kommunal vei fra avkjøring RV281, i Verpenkrysset og til snuplass utenfor industriområdet, skal ha en reguleringsbredde på 8,0 m.

Det tillates ikke beplantning, gjerde eller andre innretninger med høyde over 50 cm i arealet mellom vei og frisiktlinje i kryss. Det kan gjøres unntak for trær med minste høyde 150 cm fra terreng til laveste gren eller løvverk.

6.2 Gangveg

Gangveg fra Verpenkrysset til parkeringsplass ok!, skal ha en reguleringsbredde på 5,0 m, 2,0 m utgjør grøntareal mellom gang- og kjørebane.

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområde

I områder regulert til friluftsområde tillates allmennhetens bruk og det kan ikke settes i verk tiltak som vil hindre allmennhetens ferdsel eller områdets 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.

Terreng og vegetasjon som sammen med landskapsform utgjør vesentlige, eller markante partier, skal i størst mulig grad bevares, og det skal kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel for vedlikehold av skogen.

Det bør etableres et fornuftig bryggeanlegg på Furuholmen som kan betjene reguleringsområdet og allmennheten.

7.2 Friluftsområde,sjø

Områdene er merket sb1 og sb2.

7.3 Bevaringsverdig bygningsmiljø

Områdene er merket sb1 og sb2.
Bestående bygninger i området skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at ekseriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
Eksisterende bebyggelse, i områdene sb1 og sb2, som for eksempel har vært utsatt for brann og lignende kan bli forlangt oppbygd med sitt opprinnelige utseende.
I områdene sb1 og sb2 tillates oppført driftshus, uthus og garasjer, tilpasset eksisterende byggeskikk. I områdene sb2, tillates forretning/kontor i eksisterende bygg, merket B1.

Bygget er tidligere benyttet til forretning, og kan innredes som forretning, serverings-sted, sanitærbygg, kontor og bolig for betjening.

Gesimshøyde for eventuell ny bebyggelse skal ikke overstige 7 m, målt fra laveste punkt av omliggende terreng til gesims. Takets hellingsvinkel skal være mellom 30° og 45°. Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller betongstein. I fasader må det brukes mateialer og farger som harmonerer med den gamle trehusbebyggelsens særpreg. Det samme gjelder for utforming av dører, vinduer, porter og trapper.
Området sb1 representerer et helhetlig trehusmiljø og skal bevares om sådant. Evt. ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasse eksisterende bebyggelse. Før tomtedeling i felt sb1 kan finne sted, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for feltet.

I området skal det sikres veiadkomst fra eksisterende veier, til sb 1.

7.4 Bevaringsverdig kulturhistorisk

I området sk1 ligger det rester/fundament etter et av de gamle ishus som ble benyttet for eksport av is. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegger, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjerme bygningsrestene.

I området sk2 ligger en av Oslofjordens eldste bygninger av sitt slag. Hytten ble brukt til overnatting ved fiskeriet i Furuholmsundet, og grunneier har spesiell tillatelse av Kongen til å benytte et va. Ny bebyggelse tillates ikke.Ved eventuell skade m.v. skal hytten restaureres.

I området sk3 ligger et av verdens eldste luftvernbatterier, rester/ruiner av gammel bebyggelse skal ikke forringes. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegger, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjermer luftvernbatteriet og de navngitte nærområder.

7.5 Naturvern, hekkeplass, våtmark

I områdene merket sn1 og sn2, tillates ikke allmenn ferdsel i hekkeperioden.

7.6 Privat veg

Grunneiere kan stenge med bom for motorisert ferdsel.

7.7 Havn

Området merket sh1, tillates brukt som manøverområde i forbindelse med havn ved industriområdet.

7.8 Naturområde

I områdene merket sno, må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter.

7.9 Bevaring forminner nr. 1-10

Graving for privat adkomstveg kan foretas inntil grensen for boplass merket 7 og inntil 2 m fra ytterkant av boplass merket 1.
Sikring av boplassen skal foretas i samarbeid med Buskerud Fylkeskommune som også foretar oppmerking og overvåking i felten. Før tiltak som berører siktingssonen (med r=5m) for boplassene merket 1 og 7 settes i gang, skal det foreligge skriftlig aksept fra ansvarlig myndighet.
Øvrige merkede forminner skal bevares. Det tillates ikke igangsatt arbeid eller tiltak som berører forminnet eller tilhørende sikringssone.

7.10 Bevaring forminneområde

Innenfor områdene for bevaringsverdige kulturminner er det ikke tillatt med graving eller lignende arbeider.

8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles parkering, veger

Områdene består av veger mellom de enkelte områder og p-plasser.

8.2 Småbåthavn

I områdene fsb1 og fsb2 kan det anlegges småbåthavn felles for grunneier. Før det foretas opparbeidelse innenfor området regulert til dette formål, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan

Et mindre naust kan anlegges på hvert av områdene i tilknytning til havnene når dette inngår i bebyggelsesplan. Naust skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og terreng og ikke virke sjenerende for aktiviteter på småbåthavnene.

Bygningsrådet skal godkjenne endelig plassering og byggemelding.

I fsb1 kan et båthus reises til opplag av båter i forbindelse med næringsvirksomhet. Båthus må vises i bebyggelsesplan.

I fsb1 tillates fortøyning /opplag av større fritidsbåter og båter til bruk i tilknytning til turistnæring.

9 FELLESBESTEMMELSER

9.1 Generelt

Det er ikke tillatt innenfor byggeområdene å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende for området.

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder der massene ikke virker skjemmende eller er til skade.

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagende til terreng og vegetasjon.

Kyststien som vist i planområdet tillates holdt ryddet i en bredde av 1,0 m. Stien tillates merket i terreng og vist i håndbok for stien.
Mindre opplysningsskilt tillates satt opp.

9.2 Bevaring av eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon må bevares mest mulig.

9.3 Bevaring av skogbryn

Døde trær og annet sterkt skadet vegetasjon etter anleggsarbeider, skal ryddes ut og erstattes med ny vegetasjon der dette er av betydning for klimaet og naturmiljøet.

9.4 Kabelanlegg, ledninger og lignende

Alle nye ledninger for strøm, telefon, TV med mer i området, skal føres frem som jordkabler. Eksisterende luftstrekk av ledninger, skal ved fornyelse fortrinnsvis legges i grunnen. Det må avgis grunn for nødvendige elektriske anlegg som for eksempel transformatorkiosker, kabelskap, veglysmaster og kabeltraseer.
Nødvendige transformatorkiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

9.5 Fredede kulturminner

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

Reguleringsplanens navn: **Verpen**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har **Hurum** kommunestyre i møte den **27.01.98**, sak nr. **0003/98** vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Hurum den 1/1 - 20000

Ordfører

Kommunens navn: **Hurum Kommune**

Reguleringsplanens navn: **Verpen**

I medhold av § 27-2 nr 1 i Plan og Bygningsloven av 14 Juni 1985 nr 77 har **Hurum** kommunestyre i møte den 27.01.98, sak nr. 0003/98 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Hurum den 11 - 2000

Ordfører

TEGNFORKLARING:

BL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1 BEBYGGELSE

- b BOLIGFORMÅL (felt –)
- bf FRITIDSBOLIG (felt –)
- i INDUSTRIFORMÅL (felt –)

FELLESOMRÅDER

- FELLES LEKEPLASS
- fkj FELLES AVKJØRSEL PARKERING
- FELLES GANGVEG
- FELLES AREAL FOR GARASJER
- SMÅBÅTHAVN

2 LANDBRUKSOMRÅDER

- J JORDBRUK SKOGBRUK
- jg GARTNERI

3 TRAFIKKOMRÅDER (offentlige)

- OK KJØREVEG / PARKERING
- GS GANGVEG SYKKELVEG FORTAU
- SMÅBÅTHAVN / GJESTEHAVN

4 FRIOMRÅDER (offentlige)

- LEIK PARK TURVEG

5 FARESONER

- RASFARE

6. SPESIALOMRÅDER

- sf FRILUFTSOMRÅDE
- sfs FRILUFTSOMRÅDE SJØ
- sp BEVARINGSVERDIG BYGNING/HELHET
- sk BEV. VERDIG KULTURHISTORIE
- sn NATURVERN HEKKEKLASS
- SP PRIVATE VEIER
- sh HAVN
- sno NATUROMRÅDE

BEVARING NR. 1-10 FORNMINNE
BEVARING FORNM. OMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V

- REGULERINGSGRENSE
- OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG (MED ETASJETALL)
- FRISATT SONE
- BYGGEFORBUD PGA HØGSPENTLINJE
- VANN
- STI
- SOM DAL GRENSE
- * ARKEOLOG SKE FUNN M. NTL

KARTGRUNNLAG

KOORDINATER NORDPÅ MÅLESTOKK 1 : EKVIDISTANSE 1m

KARTBLAD NR
C 05 -1-
C 05 -1-
C 05 -1-
C 05 -1-

REV. D ETTER MØTE MED TEKN. ETAT 29.08.97
REV. C 08.01.97
REV. B ETTER STS MØTE 20.10.95
REV. A ETTER OFF. ETTERSYN. 06.10.95

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12.06.95.			1 : 2000

SIV.ING. CHR. KIELLAND

HARALD WÆRPEN GNR/BNR 56/3 m FLERE
VERPEN HURUM
REGULERINGSPLAN

Erstatning for	Erstattet av
9431 – 100c	

Henvisning | Beregning

4 3 2 1

Søknad om rammetillatelse

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

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
353	18	0	0

Kommune Asker

Adresse Verpentangen 2A, 3475 Sætre

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt anlegg/konstruksjon

Vei

Vesentlig terrenginngrep

Næringsgruppe: Y Annet som ikke er næring

Bygningstype: Annen veg- og trafikktilsynsbygning

Anleggstype: Veier

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Vei, bro og kanal

TILTAKSHAVER

Navn: Harald Wærpen

Telefon: 32790025

E-postadresse: waerpen@vestships.no

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 SÆTRE

ANSVARLIG SØKER

Navn: Fristed Arkitekter As

Telefon:

E-postadresse: post@fristed.no

Adresse: Meierisvingen 2 , 1383 ASKER

Organisasjonsnummer: 998403804

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Kontaktperson:

Navn:	Sidsel Bryde
Telefon:	95101353
E-postadresse:	post@fristed.no

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes om ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen (353/18) fra fastlandet (353/13). Veien har blitt fylt på slik at adkomsten til Furuholmen blir sikrere og lettere tilgjengelig for allmennheten å ferde over. Broen ble også lagt for å tilrettelegge for utrykningskjøretøy. Kanalen ble åpnet opp for å forbedre vannstrømningen rundt holmen og bukten. Oppføringen av veien og broen ble gjort i tråd med hvordan det historiske landskapet så ut - etterfyllingen av veien følger samme høydenivå som terrenget den gangen og eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen.
Det søkes også om dispensasjon fra Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K, samt §1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

REDEGJØRELSE:
Se vedlagt redegjørelse.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse

Se beskrivelse i vedlagt redegjørelse

Begrunnelse

Se beskrivelse i vedlagt redegjørelse

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Hurum Kommune - Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Reguleringsformål	Næringsvirksomhet

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 70 %

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	38 460	m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0	m²
+ Areal som skal legges til	0	m²
= Beregnet tomteareal	38 460	m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	26 922	m²
Areal eksisterende bebyggelse	243	m²
- Areal som skal rives	0	m²
+ Areal ny bebyggelse	0	m²
+ Parkeringsareal	0	m²
= Sum areal	243	m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 0,63 %

PLASSERING AV TILTAKET

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

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Ja

Sikkerhetsklasse F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Privat vei

Er avkjørselstillatelse gitt for privat vei? Ja

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

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

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

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

SIGNERT AV

SIDSEL MARIE BRYDE på vegne av FRISTED ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Filvedlegg:

5-000-1 Situasjonsplan.pdf
5-200-1 Snitt A.pdf
5-250-1 Oppriss Sør og Nord.pdf
Sandspollen Holmen_Redegjørelse_Rev-.pdf
5-000-2 Utomhusplan.pdf
Redegjørelse flomfare_ Sandspollen_Holmen.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Fristed Arkitekter AS.pdf

Redegjørelse

Adresse: Sandspollen Holmen, 3475, Sætre – Gbnr. 353/13 og 353/18

Søknad om rammetillatelse

Ettergodkjenning av adkomstvei og bro og kanal

Søknad om etablering av nye parkeringsplasser på eiendom 353/13.

Tiltakshaver:	Harald Wærpen
Ansvarlig søker:	Fristed Arkitekter AS
Saksnummer:	-
Revisjon:	-
Revisjonsdato:	27.08.2021
Oppdragsansvarlig:	Sidsel M. Bryde
Utarbeidet av:	Alexander S. Andresen
Kontrollert av:	Sidsel M. Bryde

INNHOLD

1. GENERELLE OPPLYSNINGER 3
   1.1. Eiendomsinformasjon 3
   1.2. Eierforhold 3
   1.3. Saksopplysninger/ historie 3
   1.4. Opplysninger om planstatus og gjeldene bestemmelser 3
2. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN 5
   2.1. Topografi, vegetasjon, solforhold 5
   2.2. Naturmangfold 5
   2.3. Eksisterende bebyggelse 6
   2.4. Trafikkforhold & Tekniskinfrastruktur 8
      2.4.1. Vann og avløpsledninger 8
   2.5. Miljøforhold og forhold knyttet til fare og sikkerhet 8
      2.5.1. Flomfare 8
   2.6. Kulturminner 9
3. ANSVARLIG SØKERS BESKRIVELSE AV TILTAKENE 10
   3.1. Generell beskrivelse 10
   3.2. Høyder 10
   3.3. Illustrasjoner 11
   3.4. Materialer, farger og uttrykk 11
   3.5. Universell utforming 12
   3.6. Adkomst 12
   3.7. Parkering (Bil- og sykkelparkering). 12
   3.8. Manøvreringsareal 12
   3.9. Renovasjonsløsning 12
      3.9.1. Brannfare/Rømning 12
4. Søknader om dispensasjon 13
   4.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §1-8. Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag 13
      4.1.1. Begrunnelse 13
      4.1.2. Ulemper 13
      4.1.3. Fordeler 13
      4.1.4. Konklusjon 16
   4.2. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K. 16
      4.2.1. Begrunnelse 16
      4.2.2. Ulemper 16
      4.2.3. Fordeler 17
      4.2.4. Konklusjon 19
5. NABOVARSEL 20

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

På vegne av Harald Wærpen fremmer Fristed Arkitekter AS en søknad om ettergodkjenning /etableringen av adkomstvei, bro og kanal over til gnr. Bnr. 353/18. Det søkes også om oppføringen av nye parkeringsplasser på eiendom 353/18 i tilknytning til parkeringen som allerede ligger langs bukten. Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet.

1.1. Eiendomsinformasjon

Adresse:	Verpentangen 2A
Gnr./ Bnr.:	353/13 og 353/18
Kommune:	Asker kommune
Kommuneplan:	Hurum kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.
Beregnet areal:	79696,4m^2 og 3863,7

1.2. Eierforhold

Eiendommen eies i dag av Harald Wærpen (Verpentangen 2A)

1.3. Saksopplysninger/ historie

Vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fra Asker kommune, saksnummer 21/1088, ble tilsendt tiltakshaver den 31.05.2021. Saken dreier seg om oppføring av ny bro, adkomstvei og kanal. Brevet viser til ulovligheter og gir en tidsfrist – den 01.09.2021, for tilbakeføring til slik det var før tiltak. Det ble gitt anledning til å søke om ettergodkjenning i form av dispensasjonssøknad for det allerede utførte tiltak.

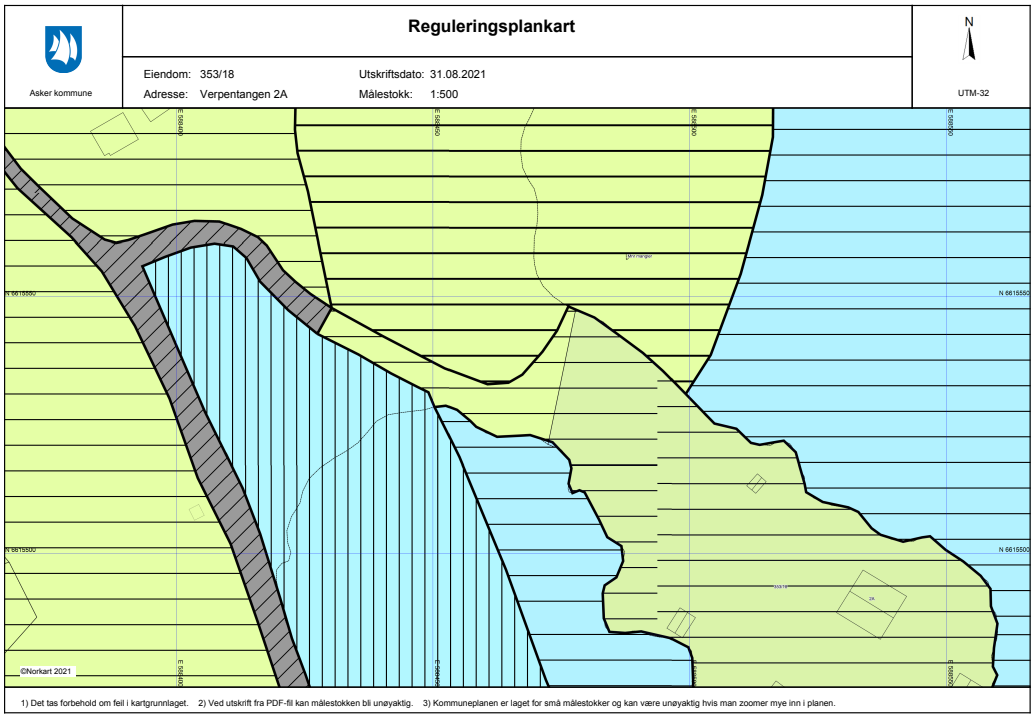
1.4. Opplysninger om planstatus og gjeldende bestemmelser

Eiendommen ligger i et område regulert til '1300: Næringsvirksomhet' i henhold til kommuneplanen for Hurum.

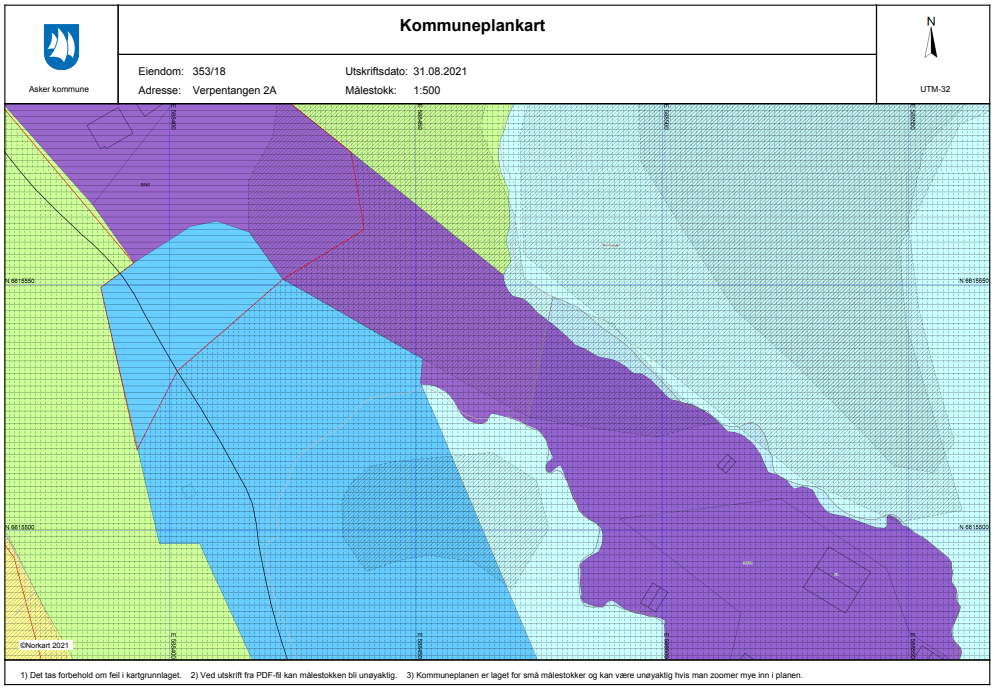
Hurum Kommune – Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bestemmelser, 1.0 – Generelle bestemmelser, sier punkt 1.9. – Plassering av tiltak og terrenginngrep at: *Tiltak som nevnt i lovens § 20-1 tillates ikke plassert i strid med byggelinje mot sjø og/eller bestemmelser om avstand til vassdrag uten at dette følger av reguleringsplan eller disse bestemmelser i pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.*

Nærområdets bebyggelse/landskap/terreng skal være førende ved plassering av ny bebyggelse og tiltak. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Hurum Kommune – Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bestemmelser, 4.0 – Grøntstrukturer, sier punkt 4.1. – Turdrag, friområder, mv at: *I områdene kan det tillates tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når tiltaket styrker og/eller tilrettelegger for områdebruken.*



Figur 1. Utsnitt av reguleringsplankart som viser at gjeldende eiendommer ligger i naturvernsområder og friluftsområder (markert med lysegrønt skravur), privat småbåthavn og friluftsområde sjø og vassdrag (lyseblå skravur), og privat veg (gråskravur).



Figur 2. Utsnitt av kommuneplankart, som viser gjeldende eiendom. Lilla farge henviser til at både adkomstveien til holmen og selve holmen er regulert til fremtidig næringsbebyggelse. De nye parkeringsplassene legges til i det nordlige område avsatt til småbåtshavn (blått).

2. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

2.1. Topografi, vegetasjon, solforhold

Eiendommen ligger helt nede ved vannet på Sandspollen, Wærpen på et relativt flatt område som består av både grusvei og gressplen. Området hvor tiltakene er oppført ligger langs strandkanten, nordvest for Furuholmen (353/18).



Figur 3. Flyfoto, kilde: 1881 kart. Eiendommene (353/13 og 353/18) er markert med rød skravur. Rød ring viser det aktuelle tiltaksområde.

2.2. Naturmangfold

Området hvor tiltaket er oppført ligger i et grøntområde uten forekomst av trær. Det nordvestlige området består av en parkeringsplass/grusplass, mens Furuholmen i sørøst – over broen, består i hovedsak av stedegen vegetasjon, gressletter og svaberg. Tiltakene grenser også til viktige naturtyper som er ansett som 'lokalt viktig'.

Redegjørelsen for 'Natur og miljømangfold' må ettersendes da analysen fra marinbiologen vil utarbeides etter fristdatoen.

2.3. Eksisterende bebyggelse

Eiendommen er i dag bebygget med fritidsbolig og uthus ute på holmen og en parkeringsplass i tilknytning til de ulike næringene i området. Der hvor tiltaket er satt opp – adkomstvei, bro, og kanal påvirker ikke den eksisterende bebyggelsen.



Figur 4. Skråfoto av eiendommen, sett fra sør som viser etablert adkomstvei, bro og kanal.



Figur 5. Skråfoto av eiendommen, sett fra nordvest som viser etablert adkomstvei, bro og kanal.

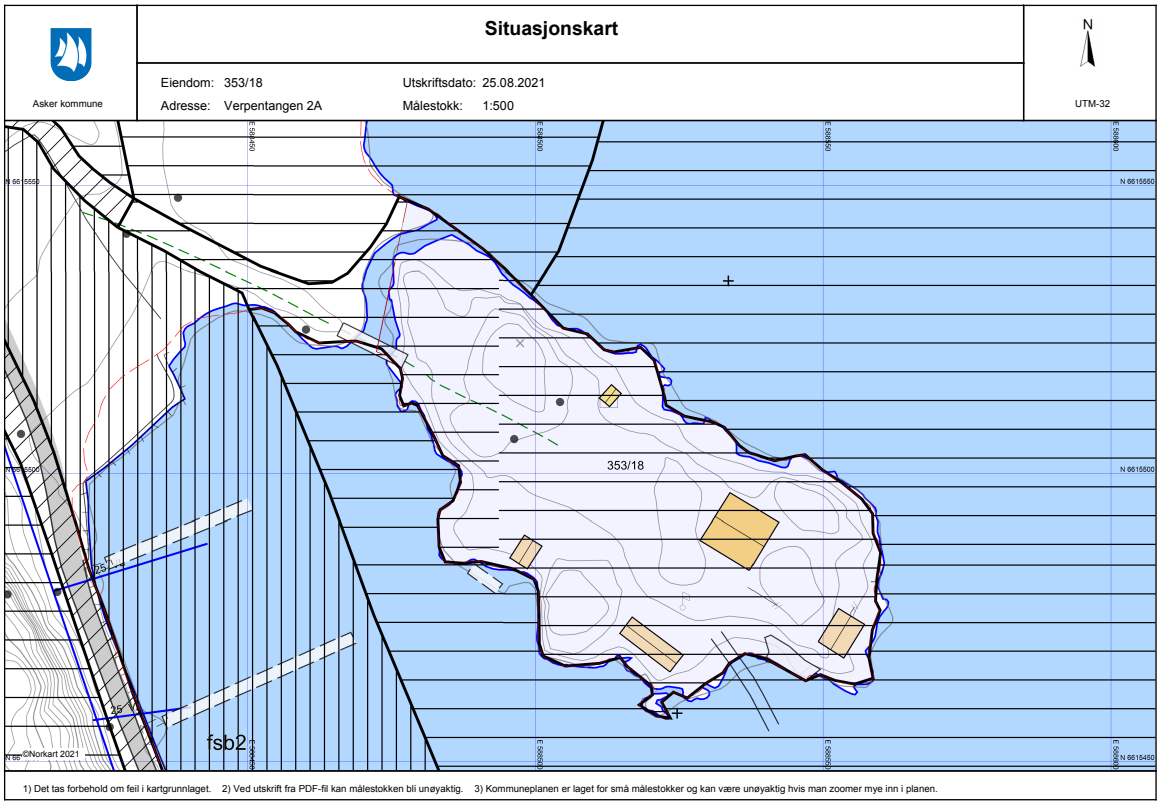


Figur 6. Flyfoto som viser landskapet før tiltakene, ble oppført (tatt før 2014). Her ser man tydelig gammel adkomst til Holmen i form av en bro.

2.4. Trafikkforhold & Tekniskinfrastruktur

2.4.1. Vann og avløpsledninger

Ikke aktuelt for tiltaket.



Figur 7. Utsnitt av situasjonskart som viser eksisterende VA- anlegg.

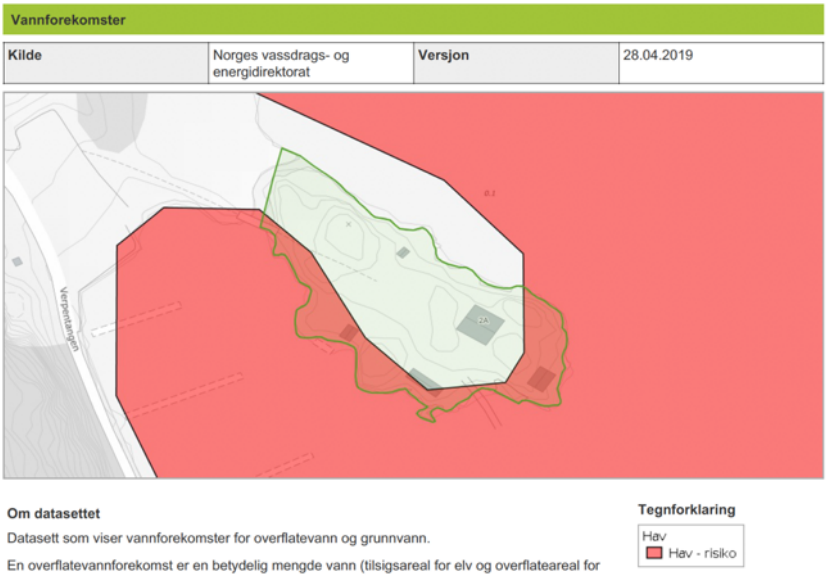
2.5. Miljøforhold og forhold knyttet til fare og sikkerhet

2.5.1. Flomfare

Eiendommen ligger i NVEs aktsomhetsområde for flom. Kartene viser flom ved disse periodene:

- 20-, 200-, og 1000 års stormflo, 2050
- 20-, 200-, og 1000 års stormflo, 2090

Da tiltakets art er en bro og ligger rett ved strandsonen, har forebyggende tiltak blitt tatt i bruk for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom. Platting sikres ved å boltes ned i svaberget, samt ha tverrliggende trebjelker og stålbjelker som går på langs under dekket. Værbestandige materialer har blitt valgt som kan tåle påkjenningene av flom. Broen har en utforming som gjør at vann gjennom kanalen kan passere fritt under den.



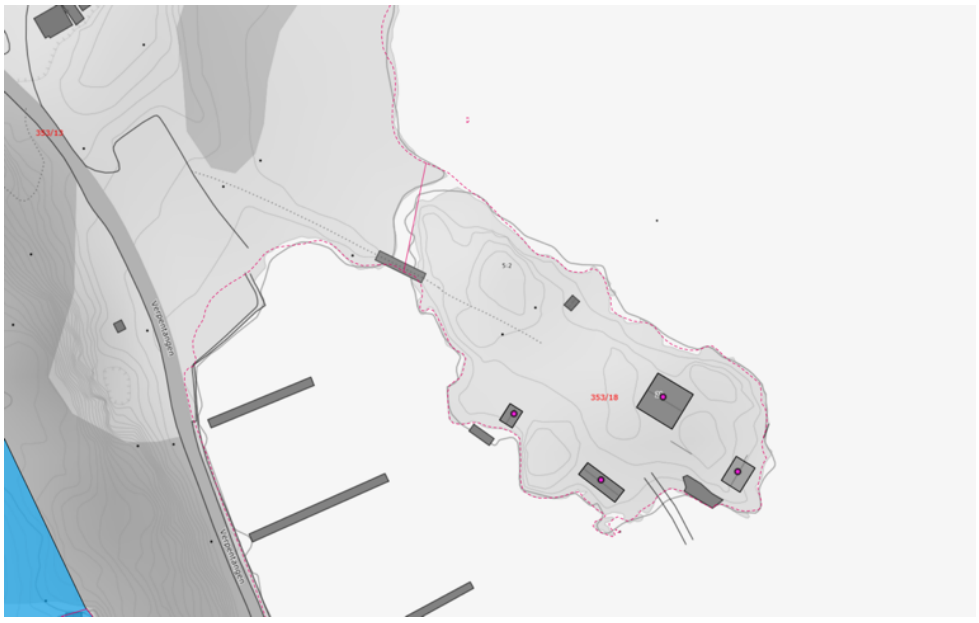
Figur 8. Datasett viser vannforekomster for overflatevann og grunnvann.



Figur 9. Kart viser 20 års stormflo, 2050 havnivå.

2.6. Kulturminner

Det er registrert fredete kulturminner (SEFRAK) på eiendom gnr/bnr: 353/18. Eksisterende bebyggelse blir ikke berørt av tiltaket bortsett fra at man øker tilgjengeligheten.



Figur 10. Kart viser bebyggelse som er SEFRAK-registrert markert med rosa prikk.

3. ANSVARLIG SØKERS BESKRIVELSE AV TILTAKENE

3.1. Generell beskrivelse

Det søkes om ettergodkjenning av etablert veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen (353/18) fra fastlandet (353/13). Veien har blitt fylt på slik at adkomsten til Furuholmen blir sikrere og lettere tilgjengelig for allmennheten å ferde over, samt utført for å forbedre logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid, service og renovering av Holmen og eksisterende bebyggelse. Broen og veien ble også oppført for å kunne få utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler nærmere Holmen. Adkomstveien er i tråd med plan og bygningsloven § 27-4. jf. § 18.1. Dette var ikke mulig da den gamle broen lå der siden denne var lang, smal og vaklete. Kanalen ble åpnet opp for å forbedre vannstrømningen rundt Holmen og buktene på hver side som var sterkt preget av stillestående, forurenset vann. Dette grepet ved å introdusere kanalen har medført til at nytt liv – økt naturmangfold og marint liv i begge buktene, har kommet tilbake. Oppføringen av veien og broen ble gjort i tråd med hvordan det historiske landskapet så ut - etterfyllingen av veien følger samme høydenivå som terrenget den gangen og eksisterende bro har samme høydeplassering som den gamle broen. Tidligere adkomst var smal, lang, vaklete og bar sterkt preg av behov for renovering.

Det søkes også om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K,* samt *§1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Det søkes om oppføringen av nye parkeringsplasser på eiendom 353/18 i tilknytning til parkeringen som allerede ligger langs bukten. De blir lagt nord for eksisterende parkeringsplass (se situasjonskartet). Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet (se opprissene). De eksisterende trebjelkene som stikker utenfor skal kappes slik at det nye rekkverket går i flukt med broen.

3.2. Høyder

Tiltaket er innenfor kravene i forhold til høyder ifølge plan og bygningsloven § 29.4, ifølge reguleringsbestemmelser for Kommuneplan for Hurum 2018 - 2030.

Kommuneplan for Hurum2018 - 2030.

1.9. Plassering av tiltak og terrenginngrep

«Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer ved bebyggelse være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3. skal høyde på støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.»

I henhold til TEK17 §12-15. Utforming av rekkverk, punkt 2, står det at: *Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.*

3.3. Illustrasjoner







Figur 11 og 12. Illustrasjoner som viser etablert kjøreadkomst som ligger på samme høyde som eksisterende terreng. Her ser man at adkomstveien starter og slutter på samme høyde som eksisterende terreng. Broen er etablert på eksisterende svaberg som ikke er endret. Adkomstveien ligger på samme høyde som eksisterende terreng, men er fylt noe opp med stedegen masse for å danne en solid kjørebane.

3.4. Materialer, farger og uttrykk

Adkomstveien blir fylt på med samme type grus og stein som allerede ligger til stede på tomten, og blir en naturlig forlengelse av parkeringsplassen og etablerte bryggekanter. Fyllingen blir lagt i flukt / samme høyde som det eksisterende terrenget (naturområdet) som vist i figur 11. Bredden på veien måles 3 meter slik at kjøretøy kan komme så langt inn til Holmen som mulig. Broen er oppført med gråbrune treplanker/jernbanesviller - dette for å tilpasse seg eksisterende omkringliggende terreng som svaberget.

Kanal som har blitt åpnet opp følger landskapets konturer slik at den oppleves som naturlig fra sjøen og fastlandet.

Det nye rekkverket består av vertikale trespiler som virker lette og transparente slik at man kan fortsatt se naturen rundt. Materialet skal oppføres med naturtone lik broen.

3.5. Universell utforming

Den nye adkomstveien sørger for at krav i forbindelse med universell utforming er ivaretatt på en langt bedre måte enn opprinnelig adkomst. Tidligere adkomst var smal, lang, vaklete og svært uegnet som adkomst ved spesielle behov.

Det velges å legge rekkverk langs broen for å opprettholde TEK17-kravet med tanke på fall og sikkerhet. Det ansees at dette er den mest fornuftige løsningen.

3.6. Adkomst

Det er godkjent kjøreadkomst til eiendommen via Verpenveien. Videre adkomst til Holmen foreligger via den nye adkomstveien fra parkeringsplassen. Adkomst er utformet slik at utrykningskjøretøy og servicebiler kan komme frem. Oppføringen av adkomstveien er i henhold til plan og bygningslovens § 27-4. jf. § 18.1. Se også forholdet til plan-og bygningsloven § 18-1, jf. § 27-4 under pkt. 4.1.3.

3.7. Parkering (Bil- og sykkelparkering).

Antall garasjeplasser og parkeringsplasser er i henhold til parkeringsnormen for Asker kommune. Det etableres øremerkede parkeringsplasser til Holmen på fastlandet. For plassering se vedlagt Situasjonsplan.

3.8. Manøvreringsareal

Tilstrekkelig manøvreringsareal er vist på vedlagt situasjonsplan og utomhusplan.

3.9. Renovasjonsløsning

Broen og adkomstveien er oppført slik at renovasjonsbiler kan rygge over for å komme frem til Holmen og renovasjonsområdet. Renovasjonsområdet ligger på venstre side når man kommer over broen til holmen. (Se bilde under Dispensasjon 4.1.3).

3.10. Brannfare/Rømning

Den nye adkomstveien sørger for en langt bedre tilgjengelighet for brannbiler ved at man nå kan rygge helt inn til Holmen. Adkomstveien sørger for bedre rømningsmuligheter ved eventuell brann.

4. SØKNADER OM DISPENSASJON

4.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §1-8. Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag

4.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §1.8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.* Bestemmelsen sier at *«i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
Da omsøkte tiltak ligger innenfor denne avstanden, er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

4.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og Holmen. Ulempen med dette terrenginngrepet er at noe verneverdig naturområde (myr) har blitt endret/påvirket med ca en skuffebredde.

4.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Furuholmen.

Broen ble etablert for å skape en tryggere og mer funksjonell adkomst til hyttene og uthusene som ligger på Holmen, samt adkomst fra sjøen inn til fastlandet. Før broen ble oppført, besto området mellom eiendom 353/13 og 353/18 av en gammel og smal bro, samt en myr - en naturtype som gjør det nokså vanskelig for både mennesker og kjøretøy å krysse. Den nye adkomstveien og den nye broen er også med på å forbedre ferdsel mellom fastland og holme. Ser man historisk på dette, er adkomsten en gjenoppretting av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Nåværende adkomst er bygget opp slik at veien og broen over til skjæret får samme høyde som den gamle broen hadde. Denne skånsomme utføring ble valgt for å unngå nivåforskjeller i terrenget og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst over (med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen). Oppfyllingen av adkomstveien er lagt i terrenget på en naturlig måte slik at overgangen fra parkeringsplass til bro og grøntareal blir sømløst/slett.

Tiltaket etablerer også tilfredsstillende vegadkomst i tråd med plan- og bygningslovens grunnleggende krav om tilfredsstillende vegadkomst, jf. pbl. §18-1, jf. § 27-4. Departementet har ved vedtakelsen av førstnevnte regel understreket at hensynet til forurensing, helseproblemer og en best mulig utnyttelse av ressursene, tilsier at ingen bør få bygge uten at tomta har tilfredsstillende veg, vann- og avløpsforhold. En tomt som Holmen vil ved en ettergodkjenning av broadkomsten tilfredsstille lovens krav om at nødvendig vegadkomst. Gitt at området er satt av til en kombinasjon av næring og bolig vil det også være i kommunens interesse å sørge for at tomten er best mulig tilrettelagt for fremtidig utvikling etter vedtakelse av ny kommuneplan for Asker kommune







Illustrasjon 1 og 2 – Adkomsten fra parkeringsplassen ut til broen følger terrenget.

Illustrasjon 3 – Flyfoto viser den smale, gamle broen.

Utgravingen av kanalen – i overgangen mellom myr og svaberg, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av hverken svaberget på Holmen eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 4 og 5 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

Oppføringen av broen og veien, er også dimensjonert og tilrettelagt slik at utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, og transport av viktig inventar og verktøy kan komme så nærme Holmen (fra fastlandet) som mulig. Tiltakene har også blitt gjennomført for å sikre at krav om universell utforming blir opprettholdt. Ved å lage broen og veien bredere kan slike kjøretøy komme helt frem til Holmen, noe som ikke var mulig før. Å styrke denne samfunnsnyttige logistikken er en fremtidsrettet løsning fordi Holmen og området rundt er regulert til næringsformål og sannsynligvis vil bli hyppigere brukt i nær fremtid. Videre var ønsket å aktivisere Holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele Holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon. Kanalen har også vært med på å forbedre vannkvaliteten i bukta.



Illustrasjon 6 – Ny bro gir direkte adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Kommunen ønsker at blir tilbakeført slik det var før tiltaket. En tilbakeføring vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Å introdusere broen på ny samme sted der hvor den historisk sto, ansees som mer historisk riktig enn å etterfylle kanalen og lage en ny adkomstvei. Eksisterende bro er også en relativt lett og luftig konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan bevege seg fritt, og få direkte tilgang til sjø og land.

For sammenlignings skyld må også nevnes at det har blitt gjennomført naturinngrep og oppføring av tiltak som ikke har blitt søkt om, men godkjent av Asker kommunes forgjenger, Hurum kommune i ettertid på naboeiendom 353/523. Dette er inngrep av nyere tid, datert til slutten av 2017 og begynnelsen av 2018, som også ligger innenfor 100-meterbeltet. Her ble terrenget ved strandsonen fylt med store mengder stein, sand og jord for å heve terrenget og flate det ut. Det ble også anlagt en flat plen i vannkanten – et stort inngrep og et tydelig privatiserende tiltak, som oppleves som et hinder for ferdsel langs eksisterende sti. Byggingen av plen er et eksempel på tiltak som gagner eierne mer enn allmennheten.

Eksemplet er godt egnet til sammenligning med det tiltak som det blir søkt dispensasjon for. Å tilrettelegge for veiadkomst og bro på 353/13 forbedrer tilgang til holmen for allmenheten og skaper tryggere ferdsel.



Illusjontrasjon 7-9 : Naboens eiendom der det har blitt gjennomført og godkjent oppfylling av stein, sand og jord ved strandkanten.

4.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* i plan og bygningsloven er å forsikre at strandsonen forblir uberørt av kraftig utbygging og opprettholde allemannsretten, for å sikre fri ferdsel i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket ansees ikke som kraftig utbygging og sjenerer ikke hverken bebyggelsen eller selve kystlinjen/strandsonen sett fra sjøen eller fastlandet. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den historiske broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har også forbedret vannkvaliteten og -strømningen langs bukten, og åpnet opp for vandring langs hele strandkanten.

Selv om tiltakene ligger innenfor 100- metersbeltet, er de med på å gjenetablere det historiske landskapet, de har gjort Holmen mer tilgjengelig og oppfordrer til fri og trygg ferdsel for allmennheten, samt skapt en mer direkte og funksjonell adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av Holmen og eksisterende bebyggelse.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

4.2. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K.

4.2.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K.* Bestemmelsen sier at *Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep.* Da omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

4.2.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og Holmen. Ulempen med dette terrenginngrepet er at verneverdig naturområder (myr) har blitt endret/påvirket.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

4.2.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Furuholmen.

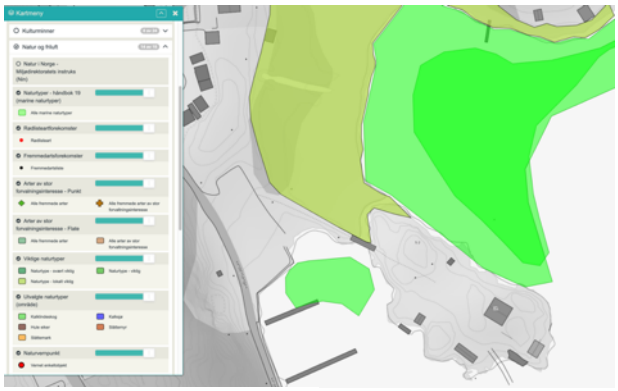
Broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde. Valget om å bygge en ny bro og adkomstvei ble også tatt, fordi den gamle brostrekningen var for smal og nedslitt for utrykningskjøretøy. Den opprettholdt heller ikke kravet om universell utforming. Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke Holmen samt de andre næringene på fastlandet. Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt Holmen, da myren ble et hinder for dette. Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i buktene på hver side av Holen har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere Holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele Holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon.

Kommunen ønsker å tilbakeføre dette område til slik det var før. En tilbakeføring vil uansett ikke speile området slik det så ut før tiltaket. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen og er lagt utenfor området avsatt som 'naturtype – lokalt viktig' og kommer derfor ikke i konflikt med denne hensynssonen. Den nye broen er også en relativt 'lett' konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget. En etterfylling av kanalen vil ikke nødvendigvis gjenetablere samme flora og biotop som lå der før. Istedenfor å tvinge frem floraen på en kunstig måte, er det fordelaktig å la naturen forbli og å la vegetasjonen vokse frem naturlig.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan få direkte tilgang til sjø og land.



Illustrasjon 3 – Flyfoto som viser den gamle broen.



Illustrasjon 4 – kart som viser naturtyper.

Den nye adkomstveien, som er lagt i tilknytning til broen og Holmen, er også med på å styrke forholdet mellom eiendommene. Ser man historisk på dette, har adkomsten blitt en forlengelse av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Videre ble nåværende adkomst fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde. Denne skånsomme utføringen ble valgt for å unngå nivåforskjeller og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen.



Illustrasjon 5 – Adkomstveien i dag. Bruker samme materialer som landskapet rundt.

Da eiendommene er avsatt til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til Holmen problematisk og særdeles vanskelig. Dagens løsning – en utbedring av selve veien og broen - sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Den er bygget med 3 stykker I-bjelker (260mm) som gir 4

tonn akseltrykk midt på broen. Skal næringsfunksjonene ute på Holmen utvikles i fremtiden, blir disse faktorene særdeles viktige både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

4.2.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§20-1, første ledd bokstav K* i plan og bygningsloven er å forsikre at vesentlig terreng inngrep blir søkt om gjennom de riktige organene slik at inngrepene ikke går utover eksisterende naturlandskap og -mangfold eller boligbebyggelse.

Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret 4 spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet og det tredje er vannkvaliteten i buktene på hver side av Holmen.

1. Tiltakene har gjort Holmen mer tilgjengelig og tryggere sammenlignet med hvordan det var før – det er nå tilrettelagt i større grad for utrykningskjøretøy takket være den nye veien, og broen sikrer trygg adkomst over til Holmen når det er høyvann. Det gir økte rømningsmuligheter samt forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av Holmen og eksisterende bebyggelse.
2. Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukten var før utbyggingen tok sted. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Ved en klart definert adkomstvei vil ikke adkomst og viktige naturtyper komme i konflikt med hverandre.
3. Kanalen har forbedret vannkvaliteten betraktelig. Gjennomstrømningen har sørget for at livet i vannet har gjenoppstått. Artstyper som Ålegress har nå etablert seg, samt fisk har igjen funnet sin vei inn i bukta. Det er helt tydelig for en ufaglært å se at vannkvaliteten fremstår friskt.
4. Åpnet opp for vandring langs hele strandkanten, og gir Holmen en viss autonomi og egenart, mens den fortsatt tilhører resten av Wærpen gård.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

5. NABOVARSEL

Vi søker om fritak for å nabovarsle tiltaket, da begge eiendommene tiltakene berører eies av tiltakshaver selv. Tiltaket har ingen konsekvenser for tilgrensende naboeiendommer siden endringen av adkomsten hverken medfører økt eller en annen bruk enn hva eiendommen brukes til i dag. Nærmeste tilgrensende nabo nord for omsøkt tiltak er på rundt 150 meter, mot sør er avstanden rundt 110meter slik illustrasjonen nedenfor dokumenterer.



Situasjonskart

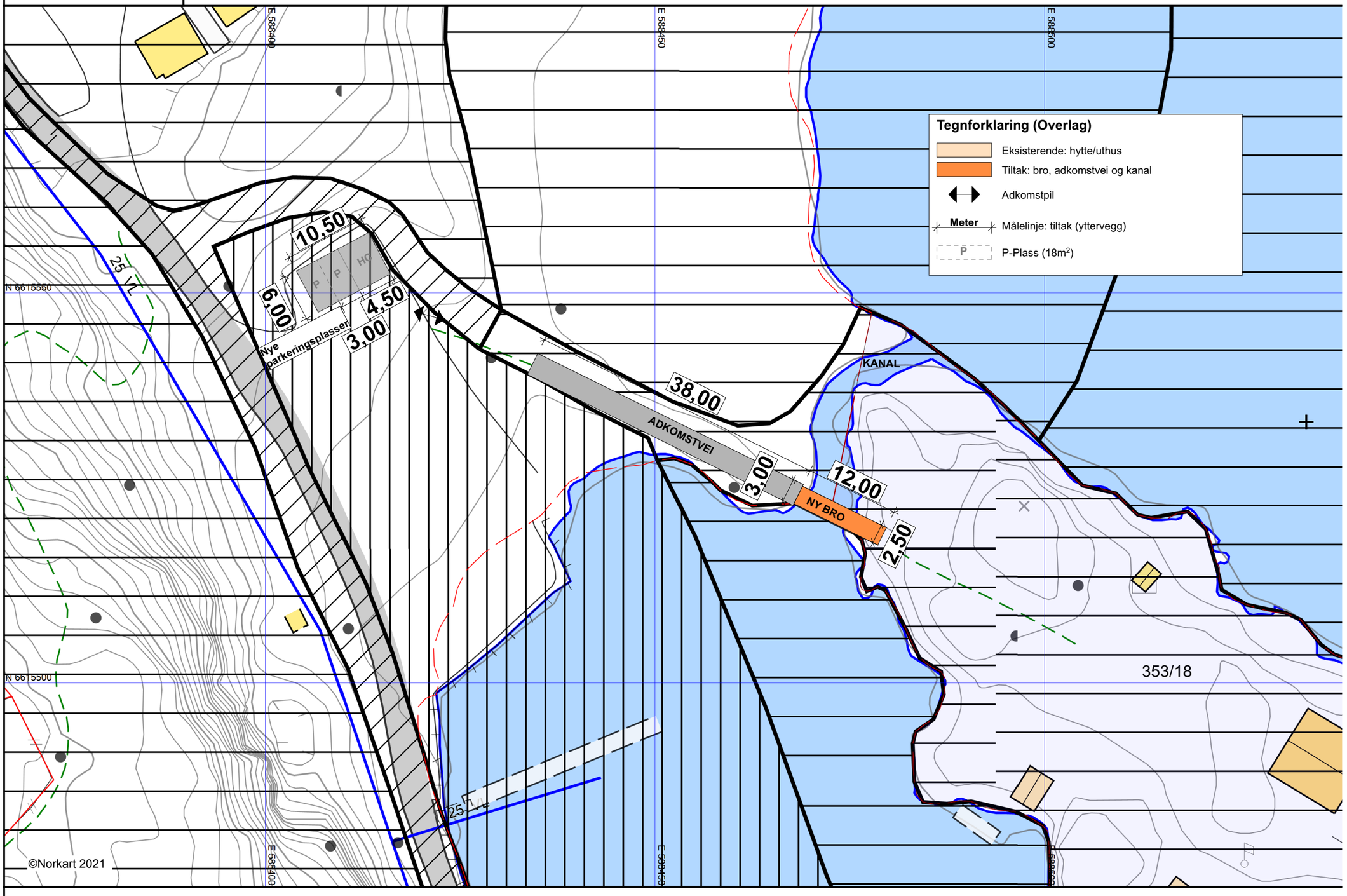
Asker kommune

Eiendom: 353/18

Adresse: Verpentangen 2A

Utskriftsdato: 31.08.2021

Målestokk: 1:500



Tegnforklaring (Overlag)

- Eksisterende: hytte/uthus
- Tiltak: bro, adkomstvei og kanal
- Adkomstpil
- Meter — Målelinje: tiltak (yttervegg)
- P — P-Plass (18m²)

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

Fase: Byggemelding

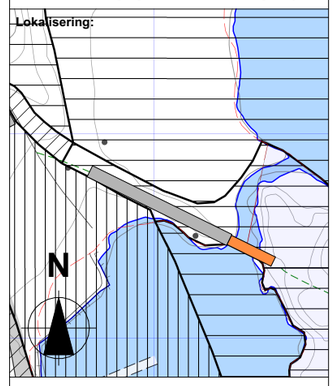
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	31.08.21	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed ARKITEKTER™

Prosjekteringsgruppen:

ARK: fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning: Situasjonsplan



Tegnforklaring

- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Grusvei
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Kanal / vann
- P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (yttervegg)

Fase:
Byggemelding

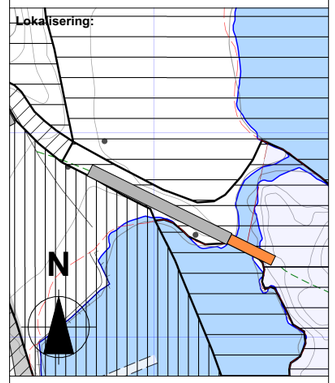
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	31.08.21	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

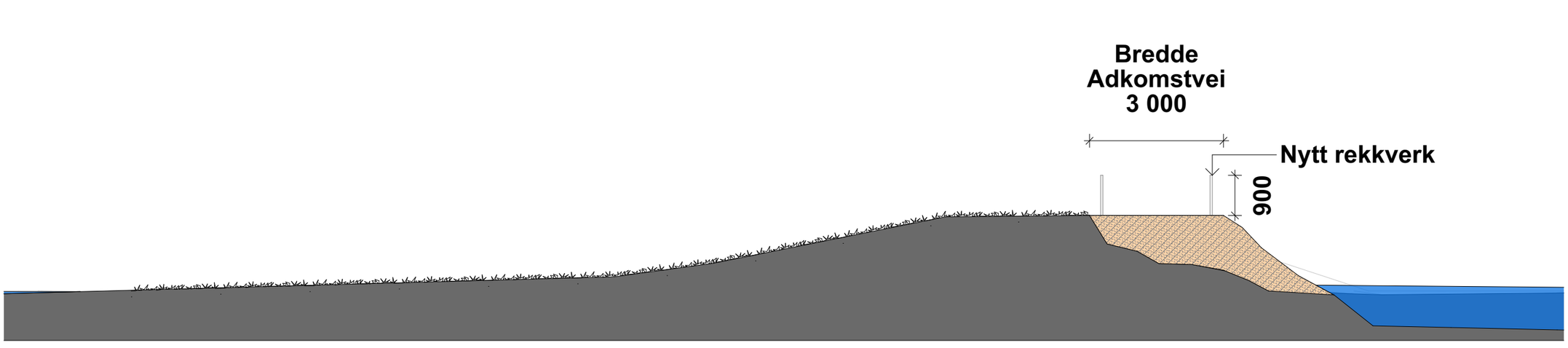
Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-2	-	

Type tegning:
Utomhusplan



1:100 Snitt A

Fase:
Byggemelding

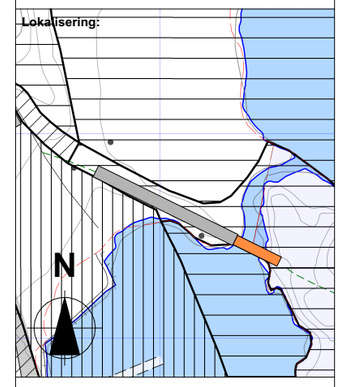
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	31.08.21	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™
ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

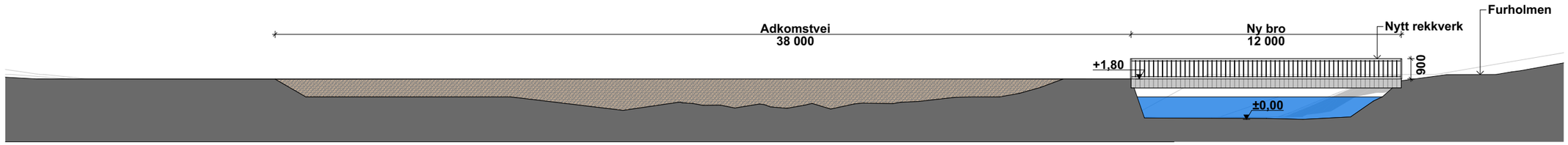
Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-200-1	-	

Type tegning:
Snitt A



1:200 Oppriss Sørøst



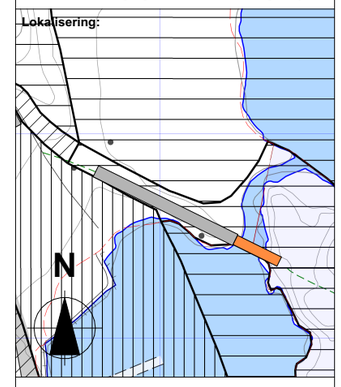
1:200 Oppriss Nordvest

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	31.08.21	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

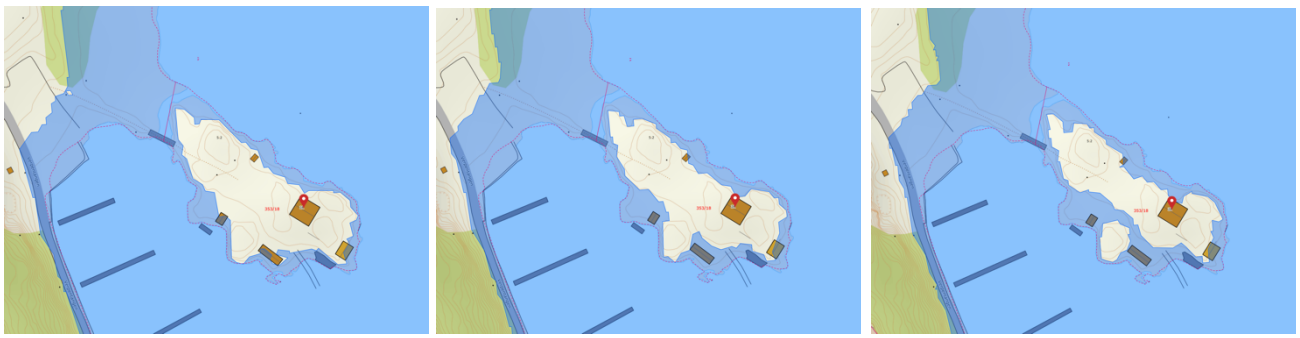
Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200	
Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	**Sign.:** AA	**Kontroll:** SMB
Tegningsnr: 5-250-1	**Revisjonnr:** -	

Type tegning:
Oppriss Sør og Nord

Redegjørelse flomfare

2.5.3 Flomfare

Eiendommen ligger i NVEs aktsomhetsområde for flom. Iht. NVEs aktsomhetskart vil tiltaket bli berørt av stormflo på intervall av 20, 200 og 1000 år.



Figur 1. Utsnitt av NVEs aktsomhetskart. (Fra venstre til høyre: intervall på 20 år, 200 år og 1000 år).

Da tiltakets art er en bro og ligger rett ved strandsonen, har forebyggende tiltak blitt tatt i bruk for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom. Platting sikres ved å boltes ned i svaberget, samt ha tverrliggende trebjelker og stålbjelker som går på langs under dekket. Værbestandig materialer har blitt valgt som kan tåle påkjenningene av flom. Broen har en utforming som gjør at vann gjennom kanalen kan passere fritt under den.

Erklæring om ansvarsrett

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

31.08.2021 20:48:54 AR444139349

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
353	18	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommunenummer	3025
Adresse	Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Foretak

Navn	Fristed Arkitekter AS
Telefon	95101353
Mobiltelefon	
E-postadresse	sidsel@fristed.no
Adresse	Meierisvingen 2, 1383 ASKER
Kontaktperson	Sidsel Bryde
Organisasjonsnummer	998403804

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Arkitekturprosjektering inkludert: planløsning og plassering av tiltak på tomten. Ikke prosjektering av sikkerhet ved: brann, konstruksjonssikkehet, energi eller lysforhold.
Tiltaksklasse	1

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

Rammetillatelse

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Ja

31.08.2021 20:48:54 AR444139349

Ansvarlig Søker

Navn	Fristed Arkitekter As
Kontaktperson:	Sidsel Bryde
Telefon:	
Mobiltelefon:	95101353
E-postadresse	post@fristed.no
Organisasjonsnummer	998403804

31.08.2021 20:48:54 AR444139349

Erklæring

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

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

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

Signert av

SIDSEL MARIE BRYDE på vegne av FRISTED ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

31.08.2021 20:48:54 AR444139349

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
353	18	0	0

Kommune Asker

Adresse Verpentangen 2A , 3475 Sætre NO

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitekturprosjektering inkludert: planløsning og plassering av tiltak på tomten. Ikke prosjektering av sikkerhet ved: brann, konstruksjonssikkehet, energi eller lysforhold.	1	998403804 Fristed Arkitekter AS	Rammesøknad, 31.08.2021 Ferdigattest	☐

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Ansvarlig søker

Navn	Fristed Arkitekter As
Organisasjonsnummer	998403804
Tiltaksklasse	1

Signert av

SIDSEL MARIE BRYDE på vegne av FRISTED ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Filvedlegg:

5-000-1 Situasjonsplan.pdf
5-200-1 Snitt A.pdf
5-250-1 Oppriss Sør og Nord.pdf
Sandspollen Holmen_Redegjørelse_Rev-.pdf
5-000-2 Utomhusplan.pdf
Redegjørelse flomfare_ Sandspollen_Holmen.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Fristed Arkitekter AS.pdf

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Avkjørselsplan	5-000-2 Utomhusplan.pdf	Utomhusplan
Situasjonsplan	5-000-1 Situasjonsplan.pdf	5-000-1 Situasjonsplan
Tegning nytt snitt	5-250-1 Oppriss Sør og Nord.pdf	Oppriss sørvest og nordøst
Tegning nytt snitt	5-200-1 Snitt A.pdf	Snitt A-A
Følgebrev	Sandspollen Holmen_Redegjørelse_Rev-.pdf	Redegjørelse, beskrivelsse av tiltak, dispensasjonssøknad
Redegjørelse skred og flomfare	Redegjørelse flomfare_ Sandspollen_Holmen.pdf	Redegjørelse flomfare
Erklæring om ansvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Fristed Arkitekter AS.pdf	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Fristed Arkitekter AS.pdf

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

31.08.2021 20:55:54 AR444140056

Filvedlegg:

5-000-1 Situasjonsplan.pdf
5-200-1 Snitt A.pdf
5-250-1 Oppriss Sør og Nord.pdf
Sandspollen Holmen_Redegjørelse_Rev-.pdf
5-000-2 Utomhusplan.pdf
Redegjørelse flomfare_ Sandspollen_Holmen.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Fristed Arkitekter AS.pdf

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S21/3686	GBNR 353/18 L36963/21	22.12.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/3686

353/18 Behov for flere opplysninger - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen fra fastlandet, samt nye parkeringsplasser
Verpentangen 2 A
Tiltakshaver: Harald Wærpen

Vi viser til søknad om ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal samt oppføring av nye parkeringsplasser, mottatt 31.08.2021. Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Mangler i søknaden

- **Tegninger**
  Det må sendes inn tegninger som viser veiadkomst, bro, kanal og parkeringsplasser før tiltak ble utført og etter ønskede tiltak. Og disse tegningene må være målsatte.
  Terrengendringer må målsettes.
  Det må oppgis hvilken bruk broen hadde før tiltak og hvilken bruk som er tenkt etter at tiltak er utført.
  Vi ber om bekreftelse på at eksisterende bro er revet og at det er oppført en ny bro.

- **Situasjonskart**
  Det må sendes inn et målsatt, revidert situasjonskart. Kartet må vise avstander fra tiltakene til sjø, nabogrense, nærmeste bebyggelse, avstand til regulert vei.

- **Nabovarsel**
  Naboene må varsles om tiltaket og dispensasjoner. Skjema som viser opplysninger gitt i nabovarselet og kvittering for nabovarsel må sendes inn.

- **Gjennomføringsplan og ansvarsretter**
  Vi ber om at revidert gjennomføringsplan innsendes med oversikt over ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser slik at tiltakets fremdrift vises (samt ansvarlige foretak som er valgt).
  Bl.a må fagområdet konstruksjonssikkerhet ansvarsbelegges for bro.
  Tiltaksklasse 1 omfatter bro med spennvidde inntil 10 m og tiltaksklasse 2

omfatter bro med spennvidde inntil 50 m.

- **Dispensasjon**
  Eiendommen 353/18 og 353/13 omfattes av gjeldende reguleringsplan for Verpen. Veiadkomst, bro og kanal er ikke i samsvar med arealformål friluftsområde på land. Nye parkeringsplasser er ikke i samsvar med arealformål småbåthavn. Det må søkes om dispensasjon fra arealformålene.

  Eiendommen er flat og i samsvar med kommuneplanens pkt. 1.9 skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke være over 0,5 meter. Det må søkes om dispensasjon fra bestemmelsen dersom terrengendringene er over 0,5 meter.

  Søknaden er avhengig av dispensasjon fra disse arealformålene i reguleringsplanen og evnt. terrengbestemmelsen i kommuneplanen. Søknad om dispensasjoner må sendes inn. Dispensasjonssøknadene skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Mudring (å fjerne eller flytte masser fra bunnen av sjø og vassdrag) fra land vil i de fleste tilfeller utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven. Søker må avklare med Statsforvalteren i Oslo og Viken om søknad må innsendes til statsforvalteren vedrørende åpning av kanalen.

Saken blir sendt på høring til berørte fagmyndigheter når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 21/3686 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Gebyr

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Fristed Arkitekter AS, Meierisvingen 2, 1383 ASKER

Kopi:
Harald Wærpen, Verpenveien 32, 3475 SÆTRE

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **00631**
Dato: 20.12.2021

Tiltakshaver:	Harald Wærpen				
	Verpentangen 2A	Nr.:	N-3475	Sted.:	SÆTRE

Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING SØR		
Byggesaksbehandler:	Kristin Graff		
ART/Type:	BYG/RAMMED	Byggesaksnr:	21/3686

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
1.6 GEBYR ETTER MEDGÅTT TID	Mangelbrev - Beregnes etter medgått tid		1,0M	3 180	0,5		1 590,0

** MINSTEGEBYRET (M) for 2021 fastsatt til 3180,00 NOK*

SUM	**1 590,0**
	0,0
TOTAL**	**1 590,0**

Asker kommune
Plan- og bygningsavdeling
v/ Kristin Graff

Kopi:
Harald Wærpen

Deres ref.: S21/3686
Gnr./Bnr.: 353/18

15.02.2022

FØLGEBREV / SUPPLERENDE OPPLYSNINGER

Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Holmen fra fastlandet, samt nye parkeringsplasser – Verpentangen 2 A

På vegne av Harald Wærpen sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden.

Svar på mangler i søknaden (punktvis)

Tegninger

Vedlagt ligger:

- Utomhusplan, situasjonsplan, 2 oppriss (Sørvest og nordvest) og et snitt (Snitt A) som viser kanalen, broen og veiadkomsten før tiltaket (dagens situasjon).

Broen som lå mellom fastlandet og Holmen i 2013 var ekstremt smal og falleferdig (ca. 1,5m bred). Den ble brukt til å ankomme holmen over et myrlagt område. Hvordan den nye broen brukes er skrevet om i detalj i redegjørelsen som ble sendt sammen med søknaden.

Det er usikkert hvor mye av terrenget som har blitt fylt på, men det varier mellom ca. 0,0 m til 1,0 m. Snitt-tegningene og opprissene kan derfor ikke vise eksakte mål. Derfor ser vi på det som hensiktsmessig å søke om dispensasjon for terrenginngrep punkt 1.9 i kommuneplanens arealdel.

Situasjonskart

- Revidert situasjonsplan (kart fra 2021)

Ettersom tiltakene er plassert over to eiendommer g.nr/b.nr.: (353/18 og 353/13) vil avstanden til grensen variere mellom 0 m -1,8 m. Det er derfor lagt et avstandsmål til nærmeste nabo (353/469 og 353/468) for å vise at de ligger over 50 meter unna.

Avstand til sjø vil også variere, da tiltaket går over kystlinjen. Lengste avstand målt 90° fra tiltaket til sjø er ca. 3,53 m.

Nabovarsel

- Kvittering for nabovarsling og nabovarslingsliste er lagt ved.

1. NABOVARSEL

Nabovarsel om tiltaket ble sendt til aktuelle naboer og gjenboere den 26.01.2022. Viser til vedlagt kvittering for nabovarsel, samt opplysninger gitt i nabovarsel.

Det har kommet inn til sammen 2 nabomerknader:

Nr:	Signert:	Adresse:	Gnr/Bnr:	Dato:
1	Lise Berit Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
2	Torstein Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
3				
4				
5				

Nabomerknader er vedlagt søknaden.

1.1. Resymé av innkomne merknader, med ansvarlig søkers vurdering

Nr. 1 og 2 - Nabomerknad fra Lise Berit og Torstein Lium

«Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune. For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver. Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.»

Ansvarlig søkers vurdering:

Lium viser til tidligere korrespondanser mellom grunneier, gamle Hurum kommune og nye Asker kommune. Vi finner ikke gjennom sakinnsyn hvilken sak(er) Lium refereres til eller saker de har uttalt seg

direkte på. Ettersom Lium ikke kommer med konkrete merknader til selve tiltaket som er søkt om, blir det lite hensiktsmessig å kommentere videre på deres kommentar.

Gjennomføringsplan og ansvarsretter

- Det opplyses om at tiltakshaver, Harald Wærpen, er ansvarsbelagt som selvbygger av broen.
- Signert 'Erklæring for selvbygger' er lagt ved.
- Signert 'Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger' er lagt ved.

Dispensasjoner som legges ved

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen *Verpen, punkt 3* – Arealformål/Reguleringsformål.
- Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven 20.1 og Arealdel punkt 1.9.

Tillatelse om mudring

Ansvarlig søker sender inn kopi av søknaden til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Vi håper med dette at søknaden kan ansees som komplett, og at dere har anledning til å behandle søknaden videre.

Med vennlig hilsen,

Sidsel Bryde
Faglig leder / Sivilarkitekt MNAL
fristed arkitekter

Situasjonskart

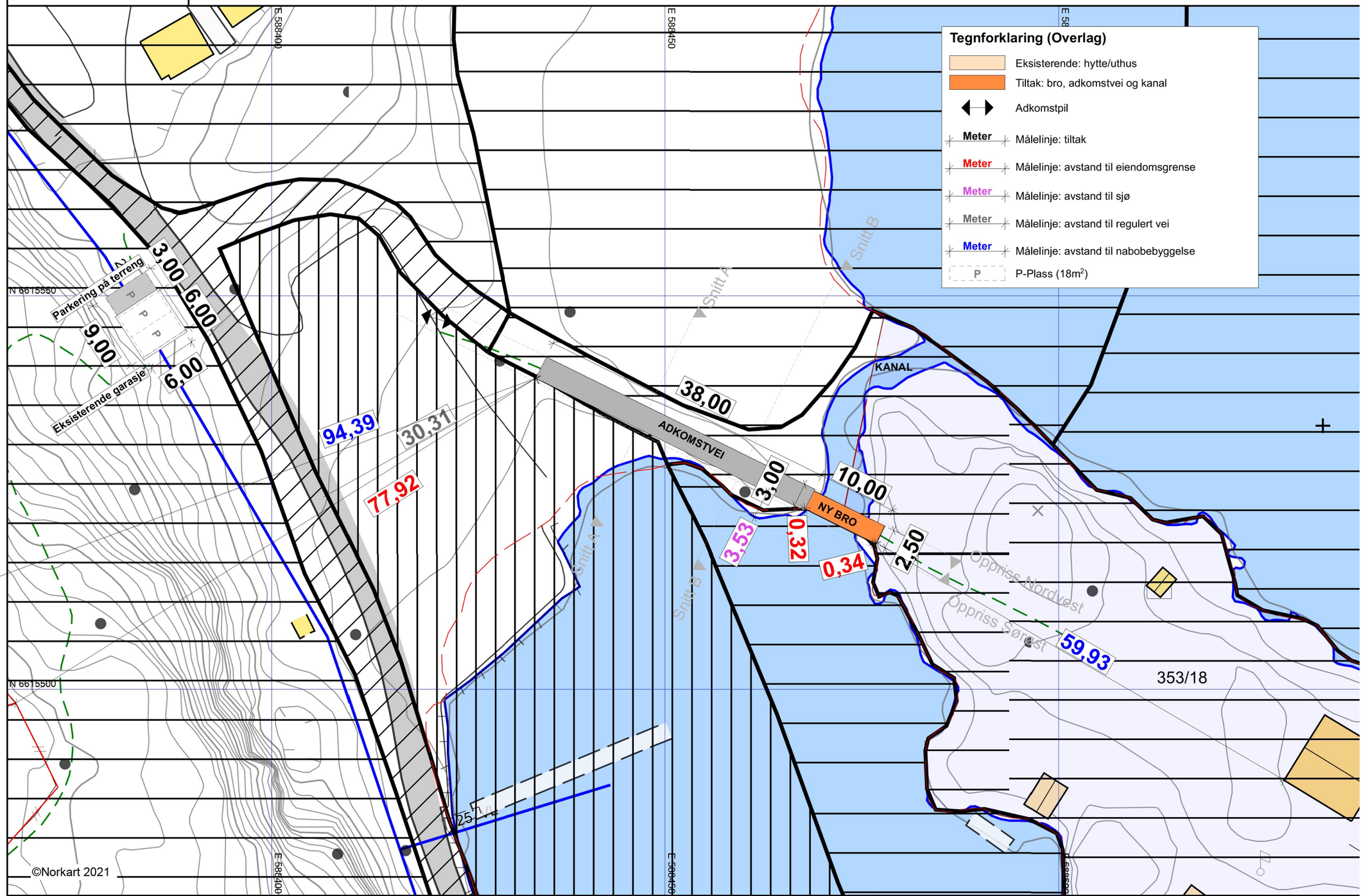
Asker kommune

Eiendom: 353/18

Adresse: Verpentangen 2A

Utskriftsdato: 31.08.2021

Målestokk: 1:500



Tegnforklaring (Overlag)

- Eksisterende: hytte/uthus
- Tiltak: bro, adkomstvei og kanal
- Adkomstpil
- Meter — Målelinje: tiltak
- Meter — Målelinje: avstand til eiendomsgrense
- Meter — Målelinje: avstand til sjø
- Meter — Målelinje: avstand til regulert vei
- Meter — Målelinje: avstand til nabobebyggelse
- P — P-Plass (18m²)

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

Fase: Byggemelding

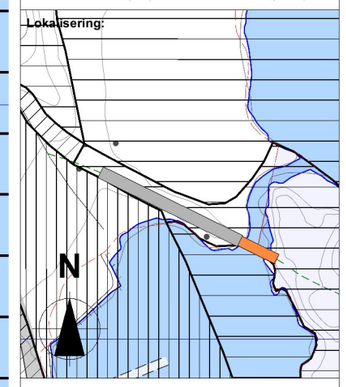
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

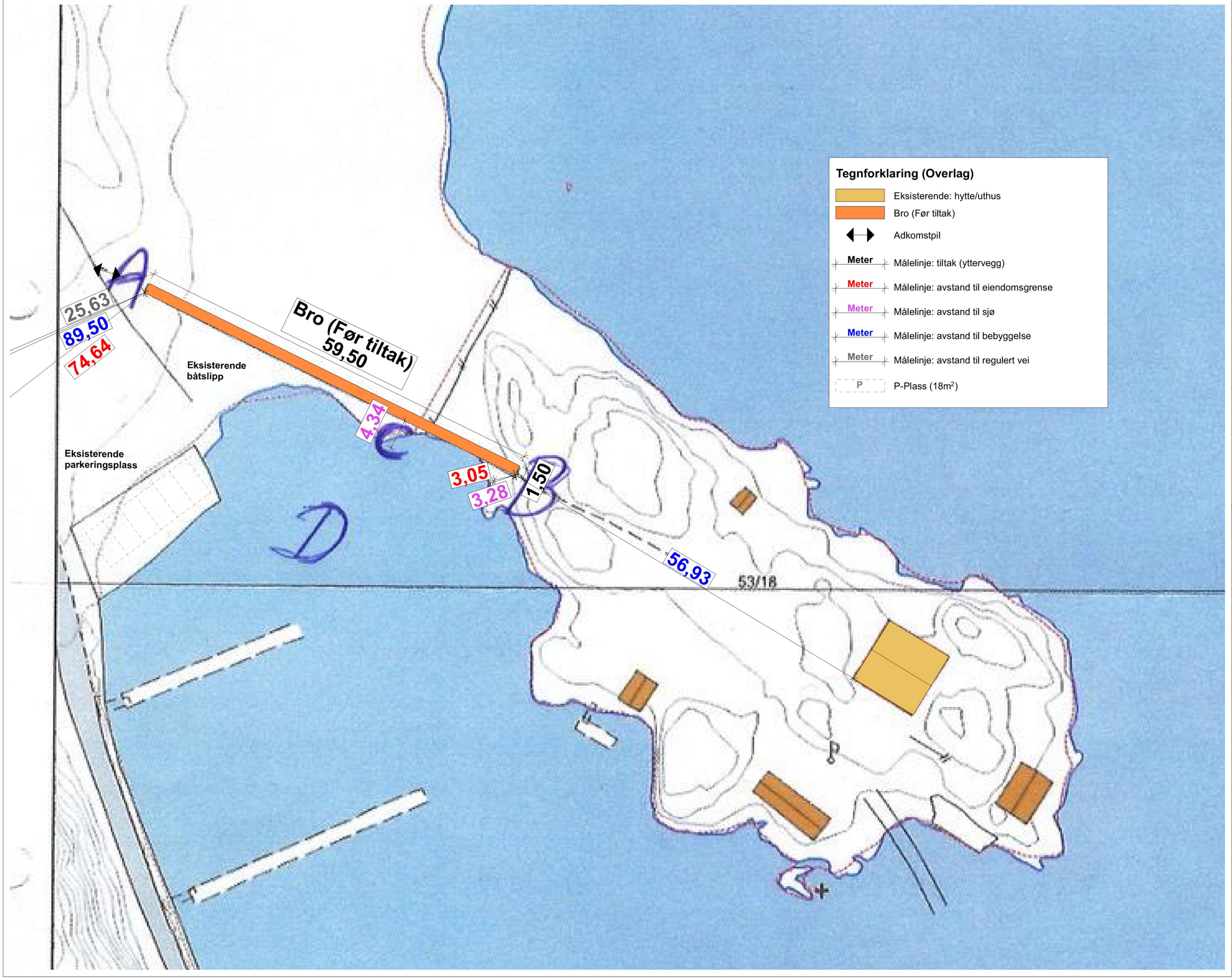
Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning:
Situasjonsplan (Etter)

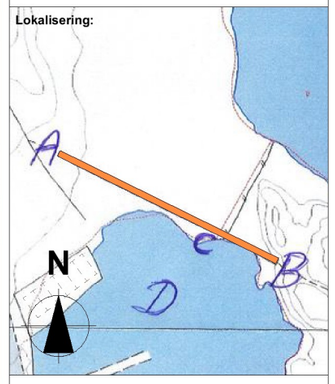


Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt_FØR.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning:
Situasjonsplan (Før)



Tegnforklaring

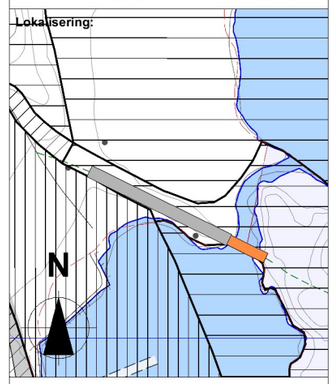
- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Grusvei
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Kanal / vann
- P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (tiltak)
- Meter Målelinje (Avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (Avstand bebyggelse)
- Meter Målelinje (Avstand til regulert vei)
- Meter Målelinje (Avstand til sjø)

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-2	-	

Type tegning:
Utomhusplan (Etter)



Tegnforklaring

- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Vann
- Eksisterende P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (yttervegg)
- Meter Målelinje (avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (avstand til sjø)
- Meter Målelinje (avstand til bebyggelse)
- Meter Målelinje (avstand til regulert vei)

Fase:
Byggemelding

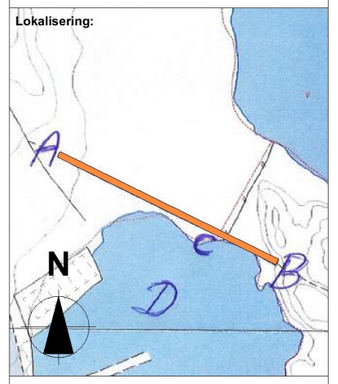
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato: 26.08.2021

Målestokk (A3): 1:500

Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln

Sign.: AA

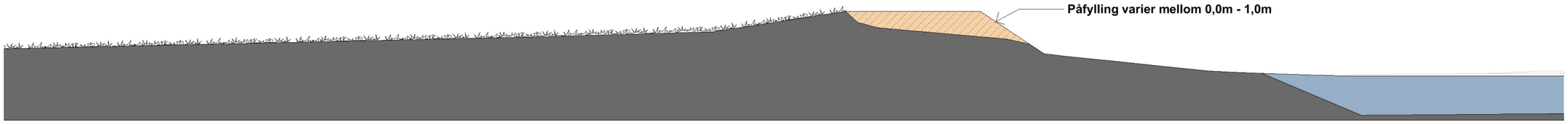
Kontroll: SMB

Tegningsnr: 5-000-2

Revisjonnr: -

Type tegning:
Utomhusplan (Før)

Bredde Adkomstvei
3 000



1:100 Snitt A

Bredde Adkomstvei
3 000



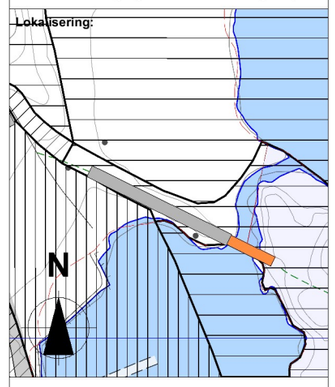
1:100 Snitt B

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

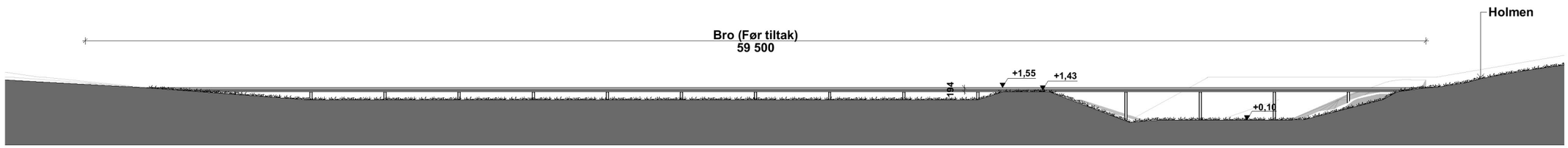
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

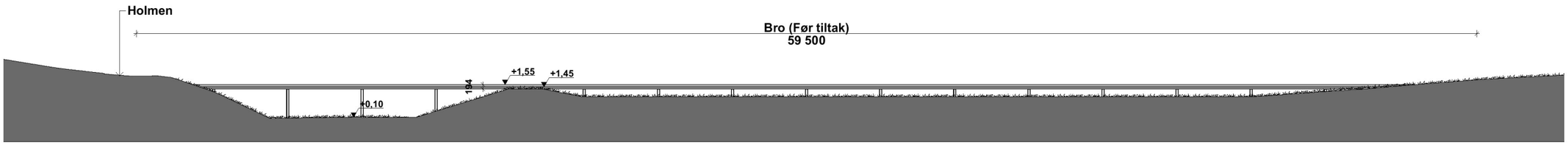
Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-200-1	-	

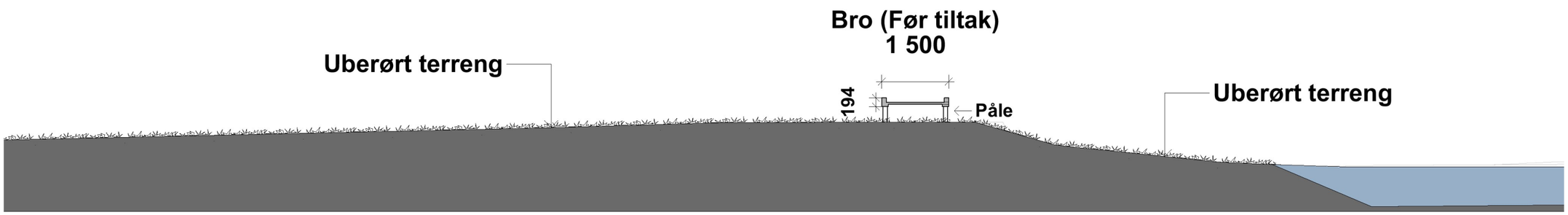
Type tegning:
Snitt A og B (Etter)



1:200 Oppriss Sørøst



1:200 Oppriss Nordvest



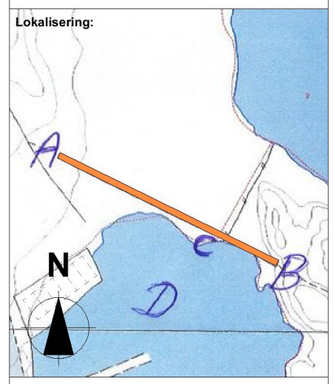
1:100 Snitt A

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

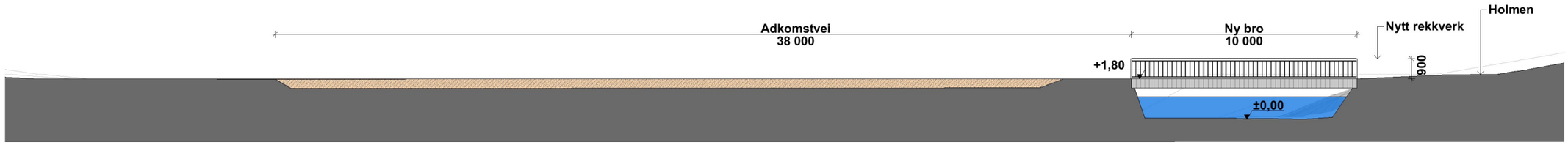
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200, 1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-250-1	-	

Type tegning:
Oppriss og Snitt (Før)



1:200 Oppriss Sørøst



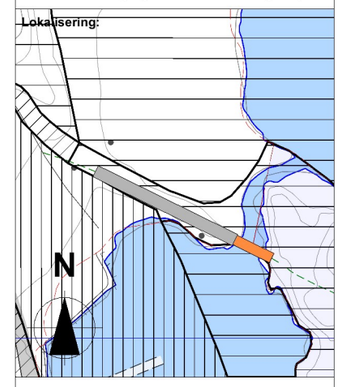
1:200 Oppriss Nordvest

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200	
Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	**Sign.:** AA	**Kontroll:** SMB
Tegningsnr: 5-250-1	**Revisjonnr:** -	

Type tegning:
Oppriss Sør og Nord (Etter)

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.	Vedlegg
S21/3686		G -

Egenerklæring for selvbygger

SAK10 kapittel 12 og § 6-8

Erklæringen leveres til ansvarlig søker etter at selvbyggeren er ferdig med sine arbeider

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	353	18					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Verpentangen 2 A				3475	Sætre	

Personlig ansvarsrett som selvbygger gitt	Dato

Erklæring og underskrift		
Det bekreftes herved at mitt ansvarsområde er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Tiltakshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
17/2-22	HWærpen	HARALD WÆRPEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
S21/3686	G - 1	av	

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
Fristed Arkitekter AS	998403804	1	15.02.2022	Sidsel M. Byen

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	353	18				Asker kommune	Verpentangen 2 A	3475	Sætre

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Veg, utearealer og landskapsutforming	1	Harald Wærpen, Selvbygger	14.02.22				X
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	Harald Wærpen, Selvbygger	14.02.22				X
PRO	Arkitekturprosjektering	1	Harald Wærpen, Selvbygger	14.02.22				X
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1	Harald Wærpen, Selvbygger	14.02.22				X
UTF	Veg- og grunnarbeider	1	Harald Wærpen, Selvbygger	14.02.22				X

Fra: Alexander Andresen [alexander@fristed.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: sfovpost@statsforvalteren.no [sfovpost@statsforvalteren.no]
Sendt: 16.02.2022 08:27:10
Emne: Saksnummer 21/3686 - G.nr./b.nr.: 353/18, Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal (DEL 1)
Vedlegg: Wærpen Holmen_Følgebrev_Rev-.pdf; Egenerklæring selvbygger.pdf; Søknad om personlig ansvarsrett.pdf; Gjennomføringsplan_Signert.pdf; 5-000-1 Situasjonsplan (Etter).pdf; 5-000-1 Situasjonsplan (Før).pdf; 5-000-2 Utomhusplan (Etter).pdf; 5-000-2 Utomhusplan (Før).pdf; 5-200-1 Snitt A og B (Etter).pdf; 5-250-1 Oppriss og Snitt (Før).pdf; 5-250-1 Oppriss Sør og Nord (Etter).pdf

På vegne av Harald Wærpen, sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden: Saksnummer 21/3686, G.nr./b.nr.: 353/18, Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal.
Mangelbrev ble tilsendt oss den 22.12.2021.

Vedlagt i første mail er:

- Følgebrevet
- Reviderte tegninger og situasjonskart
- Selvbygger erklæring og søknad om personlig ansvarsrett
- Gjennomføringsplan

Det vil bli sendt en tilleggs mail 'DEL 2' med resterende dokumenter, da filene vil bli for store for å kunne sende i en mail.

Vennlig hilsen,

Alexander S. Andresen Arkitekt MNAL
+47 986 91 992 Mob
Fristed Arkitekter
Meierisvingen 2
NO-1383 Asker
www.fristed.no
Facebook

Vedlegg
G -

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

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

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	353	18					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Verpentangen 2A				3475	Sætre	

Omfang av selvbyggeransvar

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

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

☐ Søker

☒ Prosjekterende

Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
Veg, utearealer og landskapsutforming	1	
Konstruksjonssikkerhet	1	
Arkitekturprosjektering	1	

☒ Utførende

Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
Tømrerarbeid og montering av trekonstuksjoner	1	
Veg- og grunnarbeider	1	
	1	

Kompetanse

Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved

☒ Egen utdannelse og/eller praksis (kurs)

☐ Bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis

☐ Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift

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

Selvbygger (tiltakshaver)

Navn			
HARALD WÆRPEN			
Adresse	Postnr.	Poststed	
Verpenveien 32	3475	Sætre	
E-post		Telefon	Mobiltelefon
Dato	Underskrift		
14/2-22	HWærpen		

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Sandspollen / Holmen
Søker: Fristed Arkitekter As
Altinnreferanse: AR471478250

Eiendom/byggested

Adresse: Verpentangen 2A , 3475 Sætre
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	5-000-1 Situasjonsplan (Etter).pdf
Situasjonsplan	5-000-2 Utomhusplan (Etter).pdf
TegningNyFasade	5-250-1 Oppriss Sør og Nord (Etter).pdf
TegningNyttSnitt	5-200-1 Snitt A og B (Etter).pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon fra 100-metersgrensen.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon fra Plan og bygnignsloven 20.1 og arealdel 1.9.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknader om dispensasjon - Reguleringsplan Verpen, punkt 3.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: HARALD WÆRPEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Storsandveien 2, 3475 Sætre	353	13	0	0
	353	17	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.25.11

Eier/fester av naboeiendom: TRUDE KALMOE LUND-HENRIKSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 26, 3475 Sætre	353	469	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.25.26

Eier/fester av naboeiendom: JON EIRIK TVEIT

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 24, 3475 Sætre	353	468	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.25.40

Eier/fester av naboeiendom: TERJE JACOBSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 24, 3475 Sætre	353	468	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.25.53

Eier/fester av naboeiendom: LISE BERIT LIUM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpentangen 4, 3475 Sætre	353	523	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.26.07

Eier/fester av naboeiendom: TORSTEIN LIUM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpentangen 4, 3475 Sætre	353	523	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.26.21

Eier/fester av naboeiendom: VERPENVEIEN 30 AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 28A, 3475 Sætre	353	522	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.26.37

Eier/fester av naboeiendom: INGER HEIDI LISLERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 20, 3475 Sætre	353	466	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.26.51

Eier/fester av naboeiendom: STIG WILLIAM OLSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 20, 3475 Sætre	353	466	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.27.31

Eier/fester av naboeiendom: HENRIK BØE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 22, 3475 Sætre	353	467	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.27.31

Eier/fester av naboeiendom: MARIANNE LANGSETH HENRIKSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Verpenveien 22, 3475 Sætre	353	467	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 26.01.2022 10.27.45

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Sandspollen / Holmen

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: LISE BERIT LIUM

Adresse: Verpentangen 4, 3475 Sætre

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	523	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune.
For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver.
Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

LISE BERIT LIUM på vegne av LIUM LISE BERIT	08.02.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

08.02.2022 18:38:18 AR4742753O3

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Sandspollen / Holmen

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: TORSTEIN LIUM

Adresse: Verpentangen 4, 3475 Sætre

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	523	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune.
For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver.
Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.

08.02.2022 18:38:18 AR4742753O3

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

TORSTEIN LIUM på vegne av LIUM TORSTEIN	08.02.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.02.2022 18:38:18 AR4742753O3

08.02.2022 18:38:18 AR4742753O3

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

26.01.2022 10:20:48 AR4714782 50

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Eier: Harald Wærpen

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Vei

Nytt anlegg/konstruksjon

Vesentlig terrenginngrep

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Harald Wærpen fremmer Fristed Arkitekter AS en søknad om ettergodkjenning /etableringen av adkomstvei, bro og kanal over til gnr. Bnr. 353/18 fra 353/13. Det søkes også om gjenbruk av garasje og etablering av en parkeringsplass på terreng i tilknytning garasjen på eiendom 353/13. Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet.

26.01.2022 10:20:48 AR4714782 50

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Hurum Kommune - Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Fristed Arkitekter As, Sidsel Bryde
E-post:	post@fristed.no
Telefon:	95101353

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	Fristed Arkitekter As
Organisasjonsnummer:	998403804
Telefon:	95101353
E-post:	post@fristed.no
Postadresse:	Meierisvingen 2 , 1383 ASKER

Nabovarselet er signert av

SIDSEL MARIE BRYDE på vegne av FRISTED ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.01.2022 10:20:48 AR4714478250

26.01.2022 10:20:48 AR4714478250

Filvedlegg:

5-000-1 Situasjonsplan (Etter).pdf
5-000-2 Utomhusplan (Etter).pdf
5-250-1 Oppriss Sør og Nord (Etter).pdf
5-200-1 Snitt A og B (Etter).pdf
Søknad om dispensasjon fra 100-metersgrensen.pdf
Søknad om dispensasjon fra Plan og bygnignsloven 20.1 og arealdel 1.9.pdf
Søknader om dispensasjon - Reguleringsplan Verpen, punkt 3.pdf

Fra: Alexander Andresen [alexander@fristed.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: sfovpost@statsforvalteren.no [sfovpost@statsforvalteren.no]
Sendt: 16.02.2022 08:31:44
Emne: Saksnummer 21/3686 - G.nr./b.nr.: 353/18, Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal (DEL 2)
Vedlegg: Kvittering-for-nabovarsel-20220126-1021.pdf; Nabomerknad_Lise Berit Lium_gnrbnr 353523.pdf; Nabomerknad_Torstein Lium_gnrbnr 353523.pdf; Nabovarsel-20220126-1021.pdf; Søknad om dispensasjon fra Plan og bygnignsloven 20.1 og arealdel 1.9.pdf; Søknader om dispensasjon - Reguleringsplan Verpen, punkt 3.pdf

På vegne av Harald Wærpen, sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden: Saksnummer 21/3686, G.nr./b.nr.: 353/18, Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal.
Mangelbrev ble tilsendt oss den 22.12.2021.

Vedlagt i andre mail er:

- Nabovarsling og kvittering for nabovarselet
- Nabomerknad (der svar til merknad er i følgebrevet)
- Søknad om dispensasjon fra pbl. 20.1 og Arealdel 1.9
- Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan Verpen, punkt 3.

Vi håper med dette at søknaden kan ansees som komplett, og at dere har anledning til å behandle søknaden videre.

Vennlig hilsen,

Alexander S. Andresen Arkitekt MNAL
+47 986 91 992 Mob

Fristed Arkitekter
Meierisvingen 2
NO-1383 Asker
www.fristed.no
Facebook

1.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K, samt fra Hurum kommune – Kommuneplanens arealdel, punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K.* Bestemmelsen sier at *Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep*

I tillegg søkes det om dispensasjon fra *Kommuneplanens arealdel (Hurum kommune), punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.* Bestemmelsen sier at «samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer skal ikke være over 0,5 meter. Ettersom terrengendringer varier mellom 0 til 1,0 meter, og at omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra disse bestemmelsene.

1.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Utgravingen av kanalen – der hvor myren lå før, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av verken svaberget på holmen (urørt) eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

1.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Holmen.

Broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde. Valget om å bygge en ny bro og adkomstvei ble også tatt, fordi den gamle brostrekningen var for smal og nedslitt for utrykningskjøretøy. Den opprettholdte heller

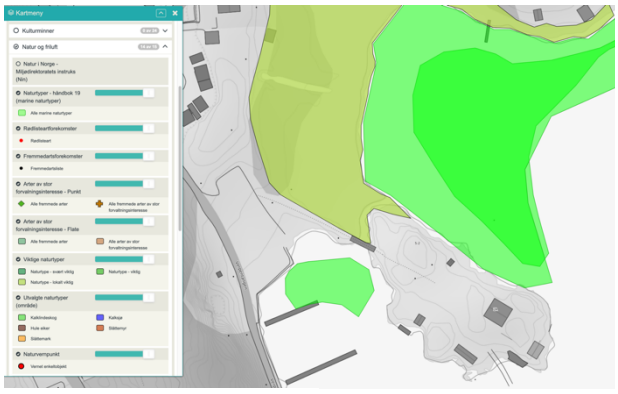
ikke kravet om universell utforming. Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke holmen samt de andre næringene på fastlandet. Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt holmen, da myren ble et hinder for dette. Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i bukten i sørvest har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon.

Kommunen ønsker å tilbakeføre dette område til slik det var før. En tilbakeføring vil uansett ikke speile området slik det så ut før tiltaket. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen og er lagt utenfor området avsatt som 'naturtype – lokalt viktig' og kommer derfor ikke i konflikt med denne hensynssonen. Den nye broen er også en relativt 'lett' konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget. En etterfylling av kanalen vil ikke nødvendigvis gjenetablere samme flora og biotop som lå der før. Istedenfor å tvinge frem floraen på en kunstig måte, er det fordelaktig å la naturen forbli og å la vegetasjonen vokse frem naturlig.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan få direkte tilgang til sjø og land.



Illustrasjon 3 – Flyfoto som viser den gamle broen.



Illustrasjon 4 – kart som viser naturtyper.

Den nye adkomstveien, som er lagt i tilknytning til broen og holmen, er også med på å styrke forholdet mellom eiendommene. Ser man historisk på dette, har adkomsten blitt en forlengelse av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Videre ble nåværende adkomst fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde. Overkant bro er akkurat samme som overkant adkomstvei. Denne skånsomme utføringen ble valgt for å unngå nivåforskjeller og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen.



Illustrasjon 5 – Adkomstveien i dag. Bruker samme materialer som landskapet rundt.

Da eiendommene er regulert til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til utleiehyttene problematisk og særdeles vanskelig. Dagens løsning – en utbedring av selve veien og broen - sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Skal næringsfunksjonene ute på holmene utvikles i fremtiden, blir disse faktorene særdeles viktige både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

1.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§20-1, første ledd bokstav K* i plan og bygningsloven er å forsikre at vesentlig terreng inngrep blir søkt om gjennom de riktige organene slik at inngrepene ikke går utover eksisterende naturlandskap og -mangfold eller boligbebyggelse.

Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet.

Tiltakene har gjort holmen mer tilgjengelig og tryggere sammenlignet med hvordan det var før – det er nå tilrettelagt i større grad for utrykningskjøretøy takket være den nye veien, og broen sikrer trygg adkomst over til holmen når det er høyvann. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av holmen og utleiehyttene.

Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukten var før utbyggingen tok sted. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har forbedret vannkvaliteten langs bukten, åpnet opp for vandring langs hele strandkanten, og gir holmen en viss autonomi og egenart, mens den fortsatt tilhører resten av Wærpen gård.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

1. SØKNADER OM DISPENSASJON

1.1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan *Verpen*, reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*. Bestemmelsen *PBL 25.6 Spesialområder* sier at områder merket 'sf' i reguleringsplankartet (*omfatter områder på land)*, faller under kategorien 'a) Friluftsområde'. Tiltakene som er satt opp og utarbeidet – veiadkomst, bro og kanal er ikke i samsvar med arealformål 'friluftsområde på land'. I henhold til plankartet er området der hvor parkering og garasje er tiltenkt, er plassert i et område også avsatt til 'friluftsområde'. Med hensyn til dette er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra arealformålene.

1.1.2. Hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt

Det lå fra før av en smal bro på påler som strakk seg over området avsatt til friluftsområde. Dette var hovedveien for å komme seg over til Holmen, men da broens fysiske tilstand og størrelse var lite gunstig til både adkomst på fots og via kjøretøy og nyttekjøretøy, ble det bestemt at den skulle rives.

Plasseringen av en ny bro og adkomstvei på eksakt samme sted som den tidligere broen tilsidesetter derfor ikke bestemmelsen, da det er behov for en overgang fra fastlandet til Holmen – dette i form av en fysisk struktur. Den nye adkomstveien forhindrer heller ikke allmennheten til å bruke eller å ferde mellom de ulike frilufts- og grøntområdene.

Kanalen blir en naturlig del av det regulerte området 'sfs – Friluftsområde sjø' som fortsatt er et 'friluftsområde' selv om det ikke er på land.

I dag befinner det seg en eksisterende garasje fra 1950 nordvest for havnen som ligger i friluftsområdet. Det er ønskelig å gjenbruke garasjen og legge en parkeringsplass på terreng. Ved å ta i bruk en garasje som har ligget der fra før, vil det derfor ikke forringer hverken naturen og miljøet rundt, samt fri ferdsel for allmennheten. Dette kan sees på bildet nedenfor.



Flyfoto fra Asker kommune kart. Bildet viser eksisterende båtslipp og parkeringsareal.

1.1.3. Ulemper

Kun en liten stripe av område som før var grøntareal har blitt endret for å tilrettelegge den nye atkomstveien. Endringene har blitt gjort kun på overflaten da grunnen er bygd opp av eksisterende stein/grus jord og svaberg. Denne lille endringen i landskapet hverken forhindrer fri ferdsel eller ødelagt selve friluftsområdet. Det vurderes at fordelene oppveier ulempene.

1.1.4. Fordeler

Tiltakene - veiadkomst, bro og kanal, medfører ingen skade på selve formålet 'friluftsområde'. Alle tre er med på å styrke området som helhet da allmennheten kan tryggere ferdes fritt både på fastlandet og til Holmen. Tiltakene har heller ikke kommet i konflikt med området avsatt 'e) Naturvern, hekkeplass, våtmark – omfatter områder merket sn1 og sn2.' i henhold til reguleringsplanen. Det har også tidligere blitt sendt inn naturmiljøanalyse for området rundt Holmen og småbåthavnen der det konkluderes med at tiltakene ikke har gitt noe negativ konsekvens på verken floraen eller faunaen i dette område.

Den omsøkte parkeringen vil ble lagt på eksakt samme sted som eksisterende garasje slik at så lite som mulig av naturen rundt blir berørt. I henhold til reguleringsplanen punkt 7.1 *Friluftsområde* står det at:

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

Det ansees som fordelaktig å gjenbruke eksisterende garasje fra 1950, ettersom denne har blitt brukt i 70 år og vil fortsatt bli brukt og avsatt til brukerne av Holmen. Garasjen og parkeringen vil heller ikke komme i konflikt med formål avsatt til småbåthavn, LNFR-områder/ spesialområder naturvern og vil ikke være til hinder for allmennferdsel da den ligger tilbaketrukket fra havnen og holmen.

1.1.5. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak reguleringsformålene er å tilrettelegge for at området Sandspollen Wærpen bevarer sin opprinnelige stedsstruktur, vernede områder forblir urørt, og at fremtidig utbygging kun kan gjennomføres i dets avsatte område som vist i planen.

Det som ligger i begrepet 'Friluftsområde på land' er at naturen kan få utvikle seg uten inngrep fra oss mennesker, men også at allmennheten kan bruke området uten at noen fysiske strukturer er til hinder.

Tiltakene som det søkes om vil ha stor samfunnsnytte da hele området rundt havnen og Holmen kan bli brukt i større grad enn før. Utvikling av det biologiske arts- og naturmangfoldet vil også fortsatt bli ivaretatt og opprettholdt.

Uansett vurderes det at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen, og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse, høyere bygg eller lignende.

Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

Fra: Alexander Andresen [alexander@fristed.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 16.02.2022 16:15:12
Emne: Saksnummer 21/3686 - G.nr./b.nr.: 353/18 Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst bro og kanal (DEL 1)
Vedlegg: Wærpen Holmen_Følgebrev_Rev-.pdf

På vegne av Harald Wærpen, sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden: Saksnummer 21/3686, G.nr./b.nr.: 353/18, Verpentangen 2A - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal.
Mangelbrev ble tilsendt oss den 22.12.2021.

Vedlagt i denne mailen er:

- Revidert følgebrev der vi har bedt Statsforvalteren i Oslo og Viken om å komme med uttalelse på søknaden, da vedrørende åpning av kanalen. Vi ber derfor om at uttalelsen fra Statsforvalteren kan bli ettersendt kommunen.

Vennlig hilsen,

Alexander S. Andresen Arkitekt MNAL
+47 986 91 992 Mob
Fristed Arkitekter
Meierisvingen 2
NO-1383 Asker
www.fristed.no
Facebook

Asker kommune
Plan- og bygningsavdeling
v/ Kristin Graff

Kopi:
Harald Wærpen

Deres ref.: S21/3686
Gnr./Bnr.: 353/18

15.02.2022

FØLGEBREV / SUPPLERENDE OPPLYSNINGER

Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Holmen fra fastlandet, samt nye parkeringsplasser – Verpentangen 2 A

På vegne av Harald Wærpen sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden.

Svar på mangler i søknaden (punktvis)

Tegninger

Vedlagt ligger:

- Utomhusplan, situasjonsplan, 2 oppriss (Sørvest og nordvest) og et snitt (Snitt A) som viser kanalen, broen og veiadkomsten før tiltaket (dagens situasjon).

Broen som lå mellom fastlandet og Holmen i 2013 var ekstremt smal og falleferdig (ca. 1,5m bred). Den ble brukt til å ankomme holmen over et myrlagt område. Hvordan den nye broen brukes er skrevet om i detalj i redegjørelsen som ble sendt sammen med søknaden.

Det er usikkert hvor mye av terrenget som har blitt fylt på, men det varier mellom ca. 0,0 m til 1,0 m. Snitt-tegningene og opprissene kan derfor ikke vise eksakte mål. Derfor ser vi på det som hensiktsmessig å søke om dispensasjon for terrenginngrep punkt 1.9 i kommuneplanens arealdel.

Situasjonskart

- Revidert situasjonsplan (kart fra 2021)

Ettersom tiltakene er plassert over to eiendommer g.nr/b.nr.: (353/18 og 353/13) vil avstanden til grensen variere mellom 0 m -1,8 m. Det er derfor lagt et avstandsmål til nærmeste nabo (353/469 og 353/468) for å vise at de ligger over 50 meter unna.

Avstand til sjø vil også variere, da tiltaket går over kystlinjen. Lengste avstand målt 90° fra tiltaket til sjø er ca. 3,53 m.

Nabovarsel

- Kvittering for nabovarsling og nabovarslingsliste er lagt ved.

1. NABOVARSEL

Nabovarsel om tiltaket ble sendt til aktuelle naboer og gjenboere den 26.01.2022. Viser til vedlagt kvittering for nabovarsel, samt opplysninger gitt i nabovarsel.

Det har kommet inn til sammen 2 nabomerknader:

Nr:	Signert:	Adresse:	Gnr/Bnr:	Dato:
1	Lise Berit Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
2	Torstein Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
3				
4				
5				

Nabomerknader er vedlagt søknaden.

1.1. Resymé av innkomne merknader, med ansvarlig søkers vurdering

Nr. 1 og 2 - Nabomerknad fra Lise Berit og Torstein Lium

«Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune. For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver. Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.»

Ansvarlig søkers vurdering:

Lium viser til tidligere korrespondanser mellom grunneier, gamle Hurum kommune og nye Asker kommune. Vi finner ikke gjennom sakinnsyn hvilken sak(er) Lium refereres til eller saker de har uttalt seg

direkte på. Ettersom Lium ikke kommer med konkrete merknader til selve tiltaket som er søkt om, blir det lite hensiktsmessig å kommentere videre på deres kommentar.

Gjennomføringsplan og ansvarsretter

- Det opplyses om at tiltakshaver, Harald Wærpen, er ansvarsbelagt som selvbygger av broen.
- Signert 'Erklæring for selvbygger' er lagt ved.
- Signert 'Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger' er lagt ved.

Dispensasjoner som legges ved

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen *Verpen, punkt 3* – Arealformål/Reguleringsformål.
- Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven 20.1 og Arealdel punkt 1.9.

Tillatelse om mudring

Ansvarlig søker sender inn kopi av søknaden til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Vi håper med dette at søknaden kan ansees som komplett, og at dere har anledning til å behandle søknaden videre.

Med vennlig hilsen,

Sidsel Bryde
Faglig leder / Sivilarkitekt MNAL
fristed arkitekter

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S**21/3686**	**GBNR 353/18** L**9649/22**	**22.05.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/3686**.

353/18 og 353/13 Anmodning om uttalelse – Søknad om ettergodkjenning av veiadkomst, kanal og bro samt nye parkeringsplasser
Verpentangen 2 A
Tiltakshaver: Harald Wærpen

Vi mottok 31.08.2021 rammesøknad med dispensasjon for veiadkomst, kanal og bro. Det søkes om ettergodkjenning av allerede oppførte tiltak. Det søkes også om opparbeiding av parkeringsplasser.
Supplerende dokumentasjon med flere dispensasjonssøknader ble mottatt 16.02.2022. Parkeringsplasser har endret plassering og er nå plassert i arealformål friluftsområde på land.

Dette er en kompleks sak hvor både byggesak, tilsyn og ulovlighet er involvert, samt at det foreligger et reguleringsplanforslag for området. Foruten denne søknad om ettergodkjenning, foreligger det søknad om ettergodkjenning av utfylling av skjellsand på eiendommen, som sendes i egen oversendelse.

Byggesak oversender for å få uttalelse og veiledning i saken vedrørende ettergodkjenning av tiltak selv om vår foreløpige vurdering er avslag.

Planstatus og behov for dispensasjon:
Eiendommene 353/18 og 353/13 omfattes av kommuneplanen for Hurum og er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet på land og i sjø er eiendommene avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
Eiendommene ligger også innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø. I naturbase er det på eiendommene registrert strandeng og strandsump og karplanter, samt at det er registrert bløtbunnsområde i nærheten av tiltakene.

Gjeldende reguleringsplan for Verpen viser at aktuelle del av eiendommene er regulert til friluftsområde på land. I friluftsområdet tillates allmennhetens bruk. Og i umiddelbar nærhet ligger arealformål naturvernområde på land - naturvern, hekkeplass, våtmark.

Kommuneplanens bestemmelser om maksimal høyde på terrengendringer pkt. 1.9 gjelder for eiendommene. Eiendommene er flate og maksimal tillatt høyde er 0,5 meter.

Omsøkte tiltak avhenger av dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen og terrengbestemmelse i kommuneplanen.

Det er under utarbeidelse en detaljregulering (Sandspollen – næringsområde og småbåthavn) der eiendommene ligger. I sist revidert planforslag er aktuelle del av eiendommene avsatt til LNF med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.m. Videre går det frem i bestemmelsene bl.a. at eksisterende bebyggelse på holmen er bevaringsverdig og tillates benyttet til bolig eller fritids- og turistformål (forsamling, bevertning og overnatting). Vei, bro og kanal er omfattet av reguleringsplanforslaget. Eventuelle spørsmål til planforslaget kan rettes til reguleringsplan-avdelingen i Asker kommune.

Bakgrunn
Vei, bro og kanal er allerede opparbeidet og saken gjelder ettergodkjenning. Disse tiltakene er trolig opparbeidet mellom 2012 - 2014.
I vurdering av ettergodkjenning av tiltak skal søknaden vurderes som om tiltaket ikke er gjennomført. Og det er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av en etterhåndssøknad.

Denne saken startet med pålegg om retting og søknad om ettergodkjenning kommer da i ettertid.

Det foreligger pålegg om retting (tilbakeføring) av 31.05.2021 og klage på pålegget av 21.06.2021. Statsforvalteren i Oslo og Viken har i vedtak 31.08.2021 gitt tillatelse til igjenfylling av kanalen etter at tiltakshaver søkte om dette som konsekvens av pålegg om retting og tilbakeføring. Videre har Statsforvalteren i Oslo og Viken i klagesaken 25.01.2022 stadfestet kommunens vedtak om pålegg om retting.

Det foreligger Konsekvensvurdering av oppgravet kanal rundt nordsiden av Holmen i Sandspollen, Asker (tidligere Hurum) kommune i 2021 skrevet av BioFokus 08.10.2021.

Mudring (å fjerne eller flytte masser fra bunnen av sjø og vassdrag) fra land vil i de fleste tilfeller utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven.
Søker skriver at de har bedt Statsforvalteren i Oslo og Viken om søknad må innsendes vedrørende åpning av kanalen (i forbindelse med søknad om ettergodkjenningen).

Tiltaket og kommunens foreløpige vurdering:
Søker skriver at det søkes om ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til holmen (353/18) fra fastlandet (353/13). Veien har blitt fylt på slik at adkomsten til holmen blir sikrere og lettere tilgjengelig for allmennheten å ferdes over. Broen ble også lagt for å tilrettelegge for utrykningskjøretøy. Kanalen ble åpnet opp for å forbedre vannstrømningen rundt holmen og bukten. Oppføringen av veien og broen ble gjort i tråd med hvordan det historiske landskapet så ut - etterfyllingen av veien følger samme høydenivå som terrenget den gangen og eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen.

Kommunen har mottatt utomhusplan og situasjonsplan som viser eksisterende situasjon og ny situasjon.
Eksisterende gangbro på påler rives og erstattes av opparbeidelse av ny vei og ny bro. Ny vei og bro kan nå benyttes av kjøretøy.
Eksisterende terreng graves opp og ny kanal lages.
To nye parkeringsplasser skal plasseres på terreng ved siden av eksisterende garasje (en plass).

I reguleringsplanens bestemmelse om friluftsområde på land går det frem at allmennhetens bruk tillates og det kan ikke settes i verk tiltak som vil hindre allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde, ref. PBL. Strandsonehensyn vil gjøre seg gjeldende her.

I Statlige planretningslinjer går det frem at landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv og naturmangfold.
Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til allmennhetens tilgang og ferdsel i friluftsområde samt bevaring av naturmiljø.

Arealformål
Særlig ny vei og bro vil synes både nært og fjernt fra både land og sjø. Reguleringsplanen bestemmer at gangsti/tursti er tillatt i friluftsområdet og en vei og bro for kjøretøy vil ikke være i samsvar med bestemmelsen. Videre kan vei, bro og kanal virke privatiserende i området fordi disse tiltakene fremstår som tilknyttet huset på holmen og ikke spesielt for allmennheten. For å avhjelpe ulempen med privatisering bør det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår om at området inkludert vei og bro er åpen for allmennheten. Men tiltakene vil også være med på en bit-for-bit utbygging i friluftsområdet og strandsonen som ikke er ønskelig. Landskapsinngrep som opparbeidelse av vei og kanal vil endre landskapet. Videre så er mudring i sjø i de fleste tilfeller avhengig av tillatelse etter forurensningsloven.

Parkeringsplasser ved eksisterende garasje vil ikke hindre allmennhetens ferdsel der de er plassert, men de er ikke i samsvar med arealformålet friluftsområde som tillater gangstier/turstier.

Naturmangfold
Området ligger i kommuneplanen under hensynssone bevaring av naturmiljø. Det er i Naturbase registrert strandeng og strandsump i umiddelbar nærhet til vei og bro, og kanalen ligger i strandeng og strandsump. Videre går utløpet av kanal i nord rett ut i et bløtbunnsområde og utløpet av kanal i sør går ut i bløtbunnsområde som ligger rett i nærheten.
I reguleringsplan for Verpen ligger området i umiddelbar nærhet til arealformål naturvernområde på land. Bestemmelsen omfatter naturvern, hekkeplass, våtmark og i områdene merket sn1 og sn2 tillates ikke allmenn ferdsel i hekkeperioden.
Naturverdiene som ligger i området antas å bli negativt berørt av opparbeidelse av vei, bro og kanal.

Terrengbestemmelse
Kommunen finner at vei er i strid med arealformål friluftsområde.
Det vil likevel gjøres en subsidiær vurdering av dispensasjon fra terrengbestemmelsen som tiltaket også er i strid med.

Når det gjelder terrenginngrep, så er det tillatt med inntil 0,5 meter fylling eller skjæring for disse flate eiendommene. Høydebegrensningene er gitt med ønske om å bevare eiendommenes naturlige topografi, og unngå at tiltak blir liggende høyt og dominerende i terrenget, både av hensyn til omkringliggende nabobebyggelse men også av hensyn til landskapskvaliteter.
Nær- og fjernvirkning vil være et moment i vurderingen og terrenginngrepene kan gi negative konsekvenser for landskapshensyn. Terrenget er tilpasset veien ved inngrep i landskap og natur. Terrengfyllingen vil ligge veldig synlig i landskapsbildet.

Tiltakene vil ligge innenfor flomsone. Det foreligger en redegjørelse av flomfare hvor det går frem at forebyggende tiltak blitt tatt i bruk for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom.

Kommunens foreløpige vurdering
Kommunens foreløpige vurdering er at terrengoppfylling utover tillatt høyde for å opparbeide vei vesentlig vil tilsidesette hensyn bak bestemmelsen om maksimalt 0,5 meter terrengendring.
Når det gjelder dispensasjon fra arealformål friluftsområde på land, som gjelder vei, bro, kanal og parkeringsplasser, så anses hensynene bak formålet å bli vesentlig tilsidesatt. Det er kun tillatt med gangstier og turstier i området, og det vil si at kjørbar vei, kjørbar bro og parkering ikke er i samsvar med dette. Opparbeiding av vei, bro og kanal vil også vesentlig tilsidesette hensyn til naturmangfold. Totalt sett vil hensynene bak arealformålet vesentlig tilsidesettes.

Relevant søknadsdokumentasjon vedlegges.

Vi anmoder om uttalelse til søknaden og at den foreligger i løpet av 4 uker.

Med vennlig hilsen

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

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

Til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Viken fylkeskommune
Fiskeridirektoratet
Oslofjorden Friluftsråd
Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Norsk Ornitologisk Forening i Asker og Bærum

Situasjonskart

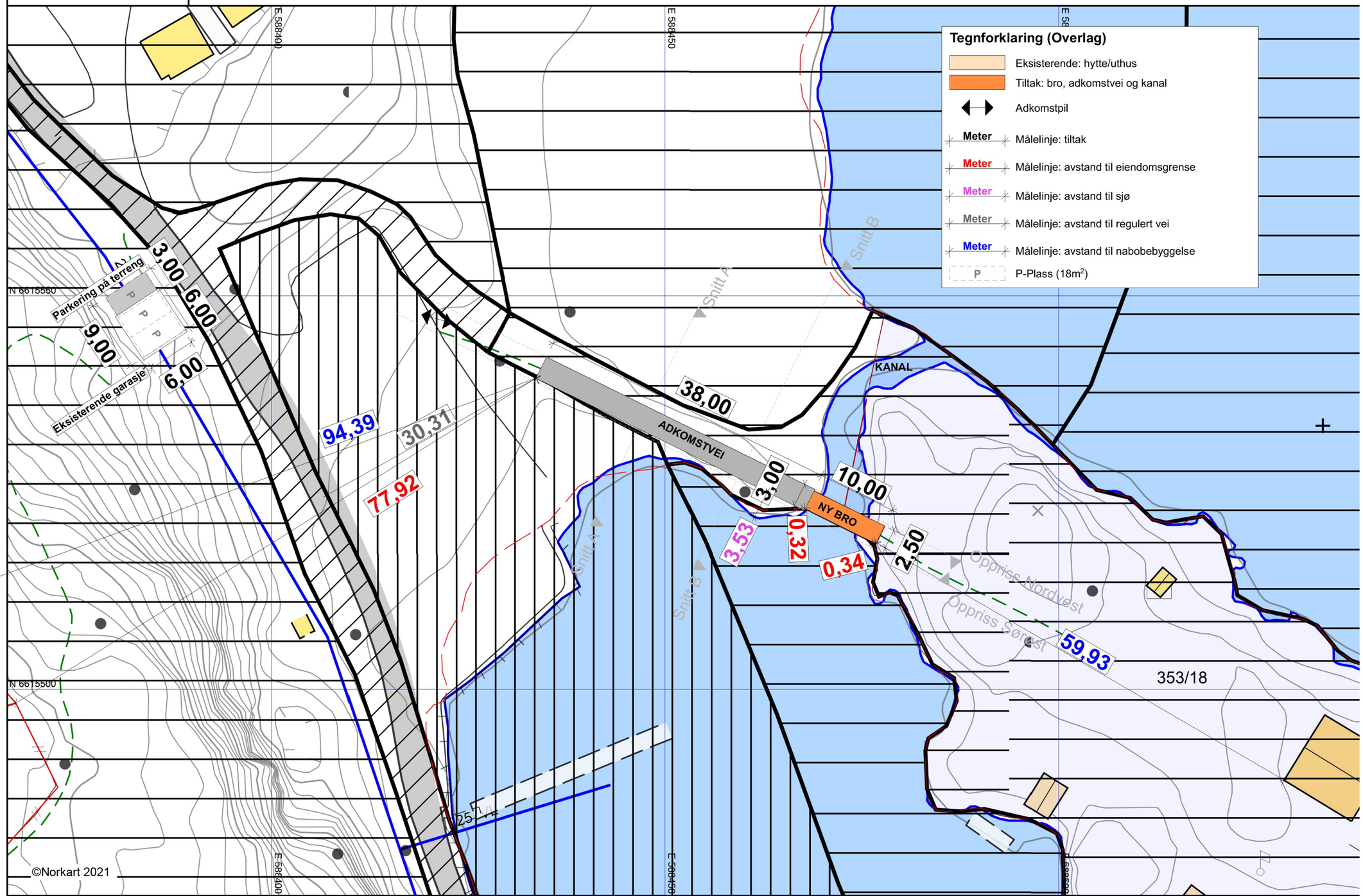
Asker kommune

Eiendom: 353/18

Adresse: Verpentangen 2A

Utskriftsdato: 31.08.2021

Målestokk: 1:500



Tegnforklaring (Overlag)

- Eksisterende: hytte/uthus
- Tiltak: bro, adkomstvei og kanal
- Adkomstpil
- Meter — Målelinje: tiltak
- Meter — Målelinje: avstand til eiendomsgrense
- Meter — Målelinje: avstand til sjø
- Meter — Målelinje: avstand til regulert vei
- Meter — Målelinje: avstand til nabobebyggelse
- P — P-Plass (18m²)

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

Fase: Byggemelding

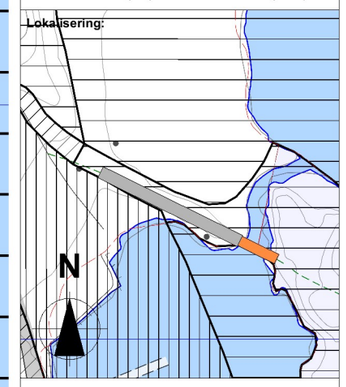
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-1	-	

Type tegning:
Situasjonsplan (Etter)



Tegnforklaring

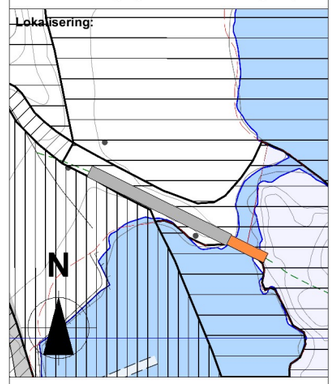
- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Grusvei
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Kanal / vann
- P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (tiltak)
- Meter Målelinje (Avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (Avstand bebyggelse)
- Meter Målelinje (Avstand til regulert vei)
- Meter Målelinje (Avstand til sjø)

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-2	-	

Type tegning:
Utomhusplan (Etter)



Tegnforklaring

- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Vann
- Eksisterende P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (yttervegg)
- Meter Målelinje (avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (avstand til sjø)
- Meter Målelinje (avstand til bebyggelse)
- Meter Målelinje (avstand til regulert vei)

Fase:
Byggemelding

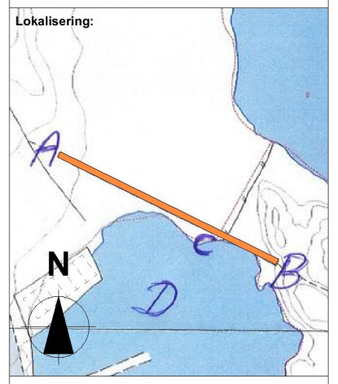
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato: 26.08.2021

Målestokk (A3): 1:500

Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln

Sign.: AA

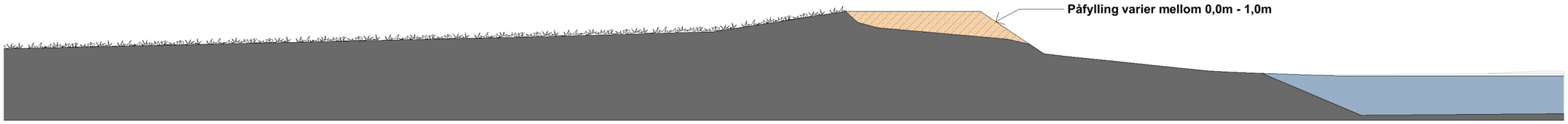
Kontroll: SMB

Tegningsnr: 5-000-2

Revisjonnr: -

Type tegning:
Utomhusplan (Før)

Bredde Adkomstvei
3 000



1:100 Snitt A

Bredde Adkomstvei
3 000



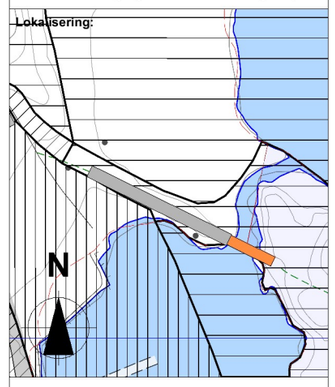
1:100 Snitt B

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

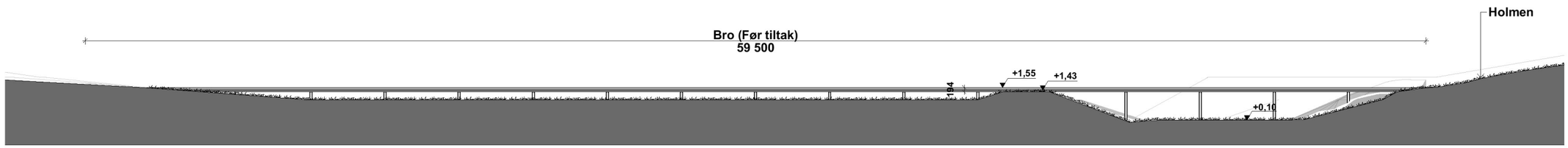
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

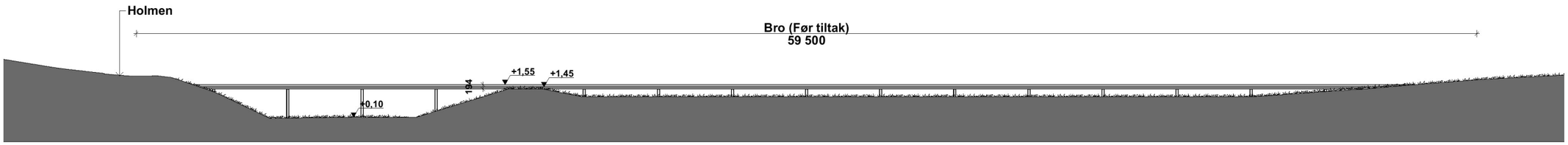
Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-200-1	-	

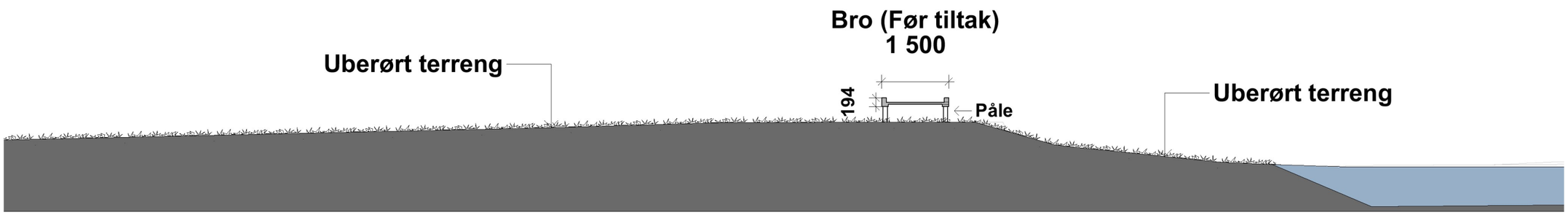
Type tegning:
Snitt A og B (Etter)



1:200 Oppriss Sørøst



1:200 Oppriss Nordvest



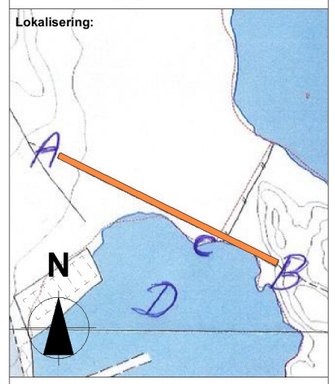
1:100 Snitt A

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	13.01.22	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:
ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

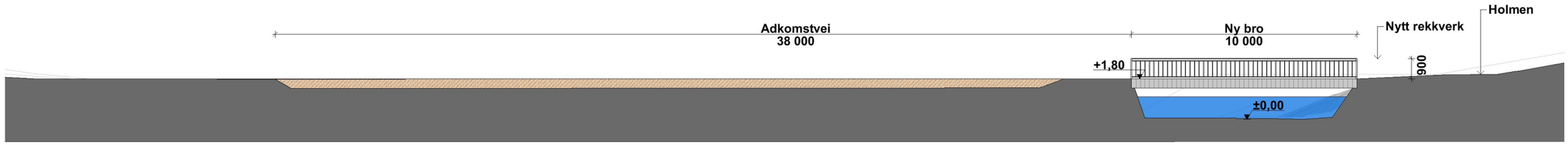
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200, 1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt_FØR.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-250-1	-	

Type tegning:
Oppriss og Snitt (Før)



1:200 Oppriss Sørøst



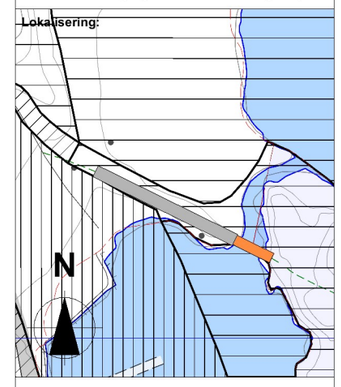
1:200 Oppriss Nordvest

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

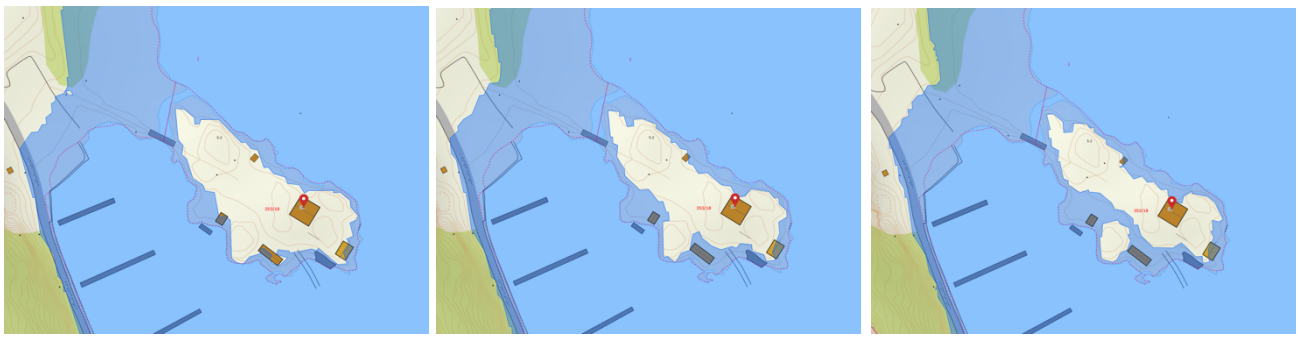
Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200	
Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	**Sign.:** AA	**Kontroll:** SMB
Tegningsnr: 5-250-1	**Revisjonnr:** -	

Type tegning:
Oppriss Sør og Nord (Etter)

Redegjørelse flomfare

2.5.3 Flomfare

Eiendommen ligger i NVEs aktsomhetsområde for flom. Iht. NVEs aktsomhetskart vil tiltaket bli berørt av stormflo på intervall av 20, 200 og 1000 år.



Figur 1. Utsnitt av NVEs aktsomhetskart. (Fra venstre til høyre: intervall på 20 år, 200 år og 1000 år).

Da tiltakets art er en bro og ligger rett ved strandsonen, har forebyggende tiltak blitt tatt i bruk for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom. Platting sikres ved å boltes ned i svaberget, samt ha tverrliggende trebjelker og stålbjelker som går på langs under dekket. Værbestandig materialer har blitt valgt som kan tåle påkjenningene av flom. Broen har en utforming som gjør at vann gjennom kanalen kan passere fritt under den.

Redegjørelse

Adresse: Sandspollen Holmen, 3475, Sætre – Gbnr. 353/13 og 353/18

Søknad om rammetillatelse

Ettergodkjenning av adkomstvei og bro og kanal

Søknad om etablering av nye parkeringsplasser på eiendom 353/13.

Tiltakshaver:	Harald Wærpen
Ansvarlig søker:	Fristed Arkitekter AS
Saksnummer:	-
Revisjon:	-
Revisjonsdato:	27.08.2021
Oppdragsansvarlig:	Sidsel M. Bryde
Utarbeidet av:	Alexander S. Andresen
Kontrollert av:	Sidsel M. Bryde

INNHOLD

1. GENERELLE OPPLYSNINGER 3
   1.1. Eiendomsinformasjon 3
   1.2. Eierforhold 3
   1.3. Saksopplysninger/ historie 3
   1.4. Opplysninger om planstatus og gjeldene bestemmelser 3
2. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN 5
   2.1. Topografi, vegetasjon, solforhold 5
   2.2. Naturmangfold 5
   2.3. Eksisterende bebyggelse 6
   2.4. Trafikkforhold & Tekniskinfrastruktur 8
      2.4.1. Vann og avløpsledninger 8
   2.5. Miljøforhold og forhold knyttet til fare og sikkerhet 8
      2.5.1. Flomfare 8
   2.6. Kulturminner 9
3. ANSVARLIG SØKERS BESKRIVELSE AV TILTAKENE 10
   3.1. Generell beskrivelse 10
   3.2. Høyder 10
   3.3. Illustrasjoner 11
   3.4. Materialer, farger og uttrykk 11
   3.5. Universell utforming 12
   3.6. Adkomst 12
   3.7. Parkering (Bil- og sykkelparkering). 12
   3.8. Manøvreringsareal 12
   3.9. Renovasjonsløsning 12
      3.9.1. Brannfare/Rømning 12
4. Søknader om dispensasjon 13
   4.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §1-8. Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag 13
      4.1.1. Begrunnelse 13
      4.1.2. Ulemper 13
      4.1.3. Fordeler 13
      4.1.4. Konklusjon 16
   4.2. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K. 16
      4.2.1. Begrunnelse 16
      4.2.2. Ulemper 16
      4.2.3. Fordeler 17
      4.2.4. Konklusjon 19
5. NABOVARSEL 20

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

På vegne av Harald Wærpen fremmer Fristed Arkitekter AS en søknad om ettergodkjenning /etableringen av adkomstvei, bro og kanal over til gnr. Bnr. 353/18. Det søkes også om oppføringen av nye parkeringsplasser på eiendom 353/18 i tilknytning til parkeringen som allerede ligger langs bukten. Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet.

1.1. Eiendomsinformasjon

Adresse:	Verpentangen 2A
Gnr./ Bnr.:	353/13 og 353/18
Kommune:	Asker kommune
Kommuneplan:	Hurum kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.
Beregnet areal:	79696,4m^2 og 3863,7

1.2. Eierforhold

Eiendommen eies i dag av Harald Wærpen (Verpentangen 2A)

1.3. Saksopplysninger/ historie

Vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fra Asker kommune, saksnummer 21/1088, ble tilsendt tiltakshaver den 31.05.2021. Saken dreier seg om oppføring av ny bro, adkomstvei og kanal. Brevet viser til ulovligheter og gir en tidsfrist – den 01.09.2021, for tilbakeføring til slik det var før tiltak. Det ble gitt anledning til å søke om ettergodkjenning i form av dispensasjonssøknad for det allerede utførte tiltak.

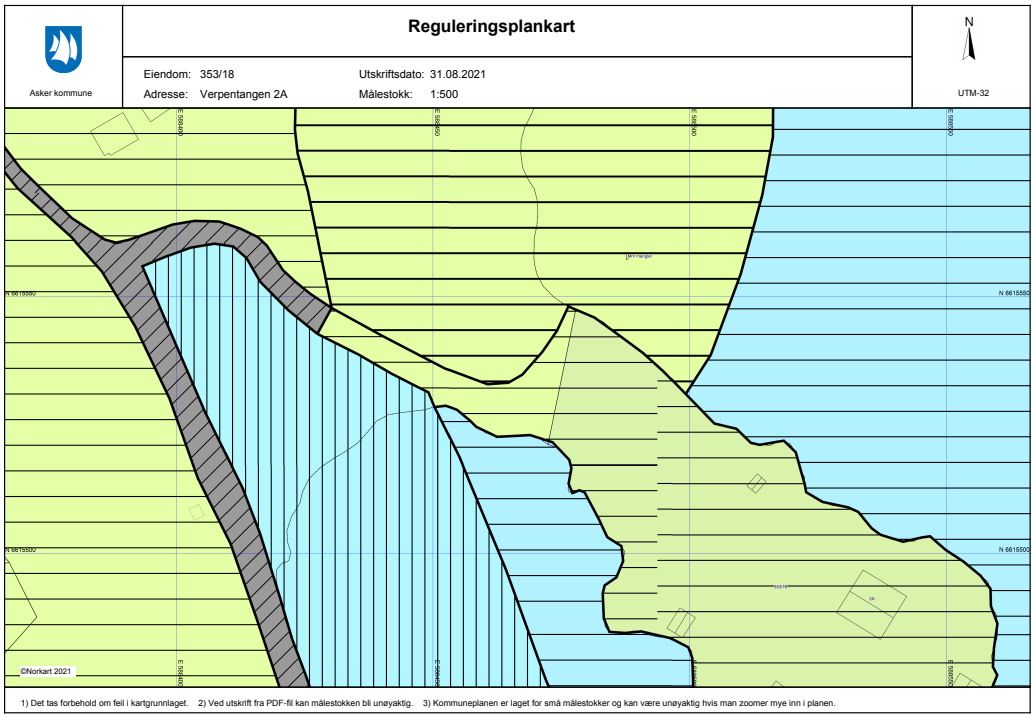
1.4. Opplysninger om planstatus og gjeldende bestemmelser

Eiendommen ligger i et område regulert til '1300: Næringsvirksomhet' i henhold til kommuneplanen for Hurum.

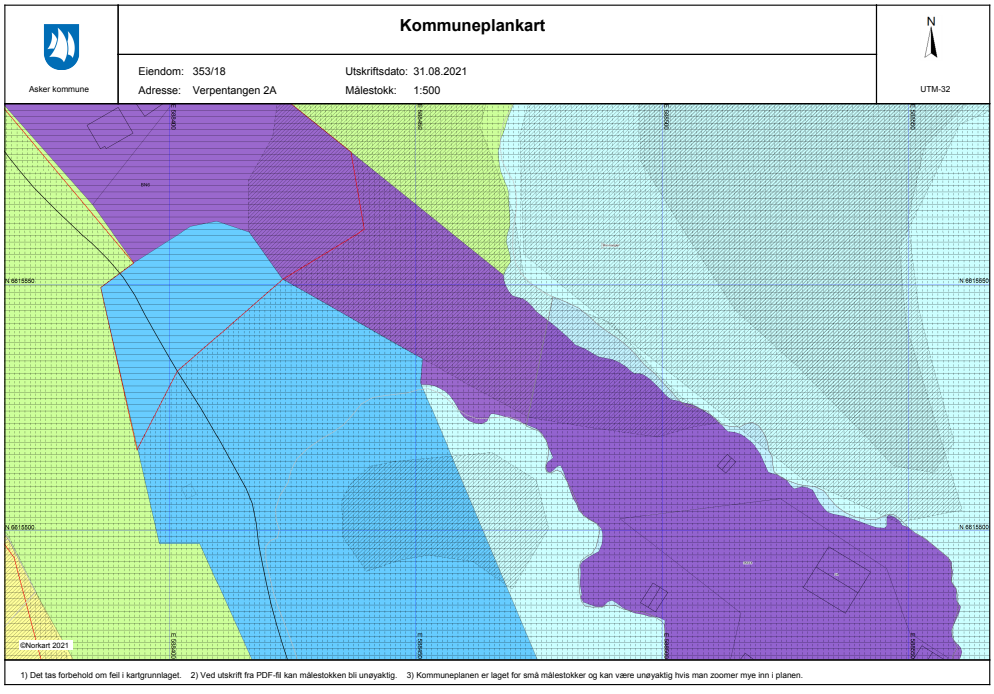
Hurum Kommune – Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bestemmelser, 1.0 – Generelle bestemmelser, sier punkt 1.9. – Plassering av tiltak og terrenginngrep at: *Tiltak som nevnt i lovens § 20-1 tillates ikke plassert i strid med byggelinje mot sjø og/eller bestemmelser om avstand til vassdrag uten at dette følger av reguleringsplan eller disse bestemmelser i pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.*

Nærområdets bebyggelse/landskap/terreng skal være førende ved plassering av ny bebyggelse og tiltak. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Hurum Kommune – Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bestemmelser, 4.0 – Grøntstrukturer, sier punkt 4.1. – Turdrag, friområder, mv at: *I områdene kan det tillates tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når tiltaket styrker og/eller tilrettelegger for områdebruken.*



Figur 1. Utsnitt av reguleringsplankart som viser at gjeldende eiendommer ligger i naturvernsområder og friluftsområder (markert med lysegrønt skravur), privat småbåthavn og friluftsområde sjø og vassdrag (lyseblå skravur), og privat veg (gråskravur).



Figur 2. Utsnitt av kommuneplankart, som viser gjeldende eiendom. Lilla farge henviser til at både adkomstveien til holmen og selve holmen er regulert til fremtidig næringsbebyggelse. De nye parkeringsplassene legges til i det nordlige område avsatt til småbåtshavn (blått).

2. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

2.1. Topografi, vegetasjon, solforhold

Eiendommen ligger helt nede ved vannet på Sandspollen, Wærpen på et relativt flatt område som består av både grusvei og gressplen. Området hvor tiltakene er oppført ligger langs strandkanten, nordvest for Furuholmen (353/18).



Figur 3. Flyfoto, kilde: 1881 kart. Eiendommene (353/13 og 353/18) er markert med rød skravur. Rød ring viser det aktuelle tiltaksområde.

2.2. Naturmangfold

Området hvor tiltaket er oppført ligger i et grøntområde uten forekomst av trær. Det nordvestlige området består av en parkeringsplass/grusplass, mens Furuholmen i sørøst – over broen, består i hovedsak av stedegen vegetasjon, gressletter og svaberg. Tiltakene grenser også til viktige naturtyper som er ansett som 'lokalt viktig'.

Redegjørelsen for 'Natur og miljømangfold' må ettersendes da analysen fra marinbiologen vil utarbeides etter fristdatoen.

2.3. Eksisterende bebyggelse

Eiendommen er i dag bebygget med fritidsbolig og uthus ute på holmen og en parkeringsplass i tilknytning til de ulike næringene i området. Der hvor tiltaket er satt opp – adkomstvei, bro, og kanal påvirker ikke den eksisterende bebyggelsen.



Figur 4. Skråfoto av eiendommen, sett fra sør som viser etablert adkomstvei, bro og kanal.



Figur 5. Skråfoto av eiendommen, sett fra nordvest som viser etablert adkomstvei, bro og kanal.

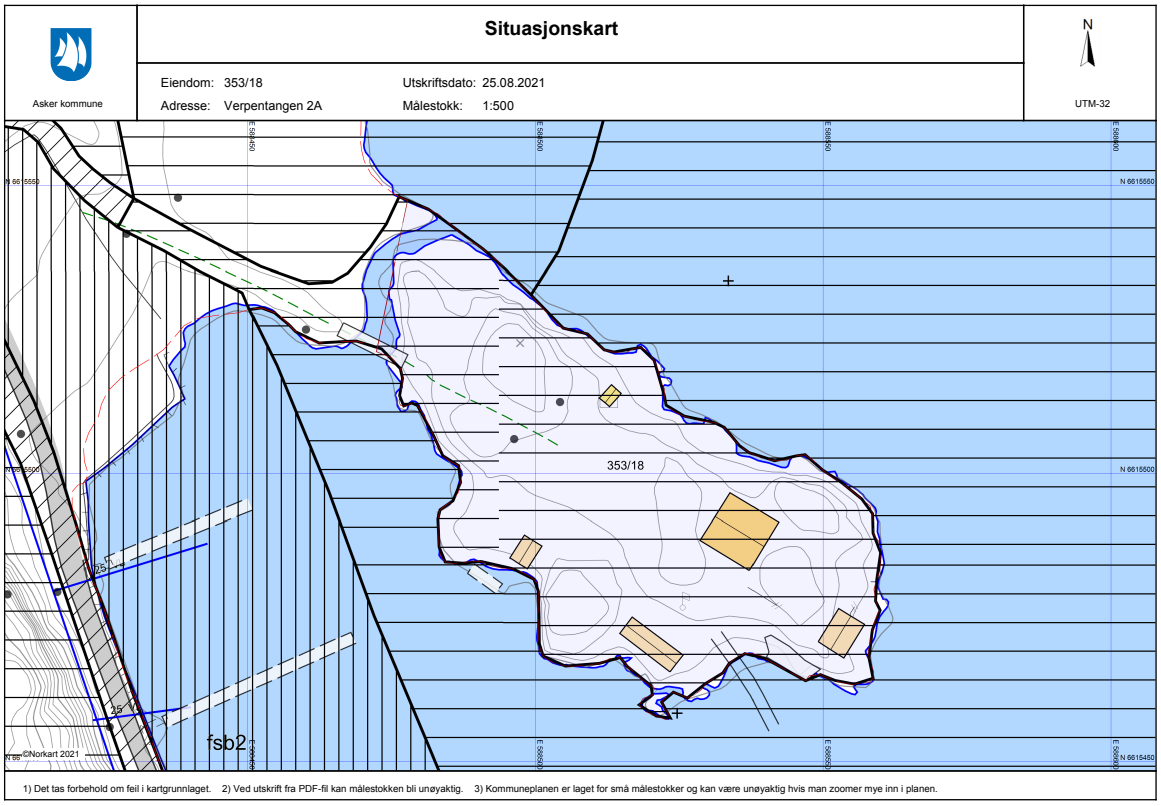


Figur 6. Flyfoto som viser landskapet før tiltakene, ble oppført (tatt før 2014). Her ser man tydelig gammel adkomst til Holmen i form av en bro.

2.4. Trafikkforhold & Tekniskinfrastruktur

2.4.1. Vann og avløpsledninger

Ikke aktuelt for tiltaket.



Figur 7. Utsnitt av situasjonskart som viser eksisterende VA- anlegg.

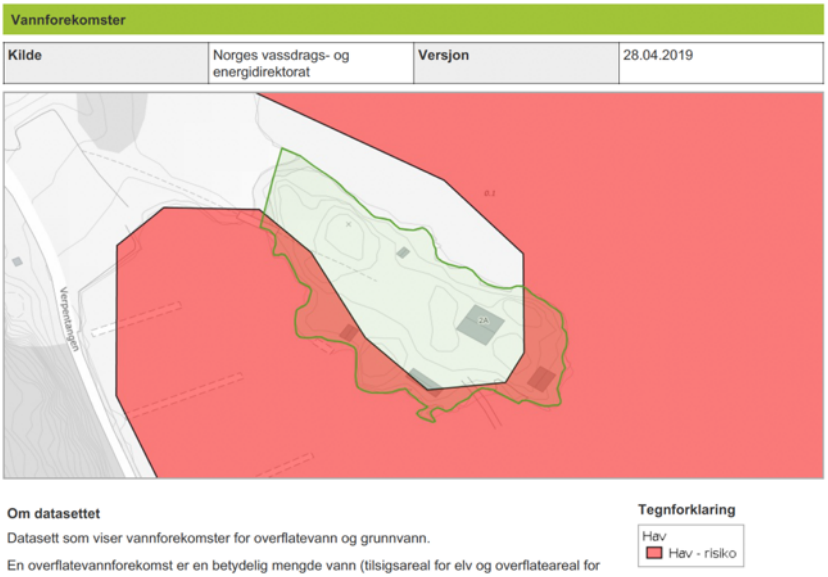
2.5. Miljøforhold og forhold knyttet til fare og sikkerhet

2.5.1. Flomfare

Eiendommen ligger i NVEs aktsomhetsområde for flom. Kartene viser flom ved disse periodene:

- 20-, 200-, og 1000 års stormflo, 2050
- 20-, 200-, og 1000 års stormflo, 2090

Da tiltakets art er en bro og ligger rett ved strandsonen, har forebyggende tiltak blitt tatt i bruk for å sikre at broen ikke ødelegges av fremtidig forekomst av flom. Platting sikres ved å boltes ned i svaberget, samt ha tverrliggende trebjelker og stålbjelker som går på langs under dekket. Værbestandige materialer har blitt valgt som kan tåle påkjenningene av flom. Broen har en utforming som gjør at vann gjennom kanalen kan passere fritt under den.



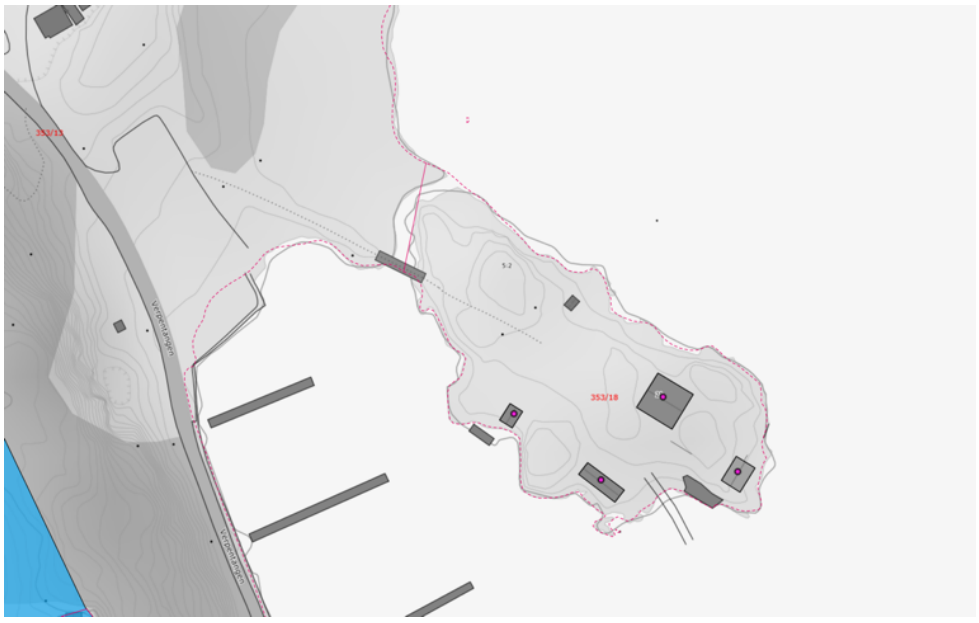
Figur 8. Datasett viser vannforekomster for overflatevann og grunnvann.



Figur 9. Kart viser 20 års stormflo, 2050 havnivå.

2.6. Kulturminner

Det er registrert fredete kulturminner (SEFRAK) på eiendom gnr/bnr: 353/18. Eksisterende bebyggelse blir ikke berørt av tiltaket bortsett fra at man øker tilgjengeligheten.



Figur 10. Kart viser bebyggelse som er SEFRAK-registrert markert med rosa prikk.

3. ANSVARLIG SØKERS BESKRIVELSE AV TILTAKENE

3.1. Generell beskrivelse

Det søkes om ettergodkjenning av etablert veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen (353/18) fra fastlandet (353/13). Veien har blitt fylt på slik at adkomsten til Furuholmen blir sikrere og lettere tilgjengelig for allmennheten å ferde over, samt utført for å forbedre logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid, service og renovering av Holmen og eksisterende bebyggelse. Broen og veien ble også oppført for å kunne få utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler nærmere Holmen. Adkomstveien er i tråd med plan og bygningsloven § 27-4. jf. § 18.1. Dette var ikke mulig da den gamle broen lå der siden denne var lang, smal og vaklete. Kanalen ble åpnet opp for å forbedre vannstrømningen rundt Holmen og buktene på hver side som var sterkt preget av stillestående, forurenset vann. Dette grepet ved å introdusere kanalen har medført til at nytt liv – økt naturmangfold og marint liv i begge buktene, har kommet tilbake. Oppføringen av veien og broen ble gjort i tråd med hvordan det historiske landskapet så ut - etterfyllingen av veien følger samme høydenivå som terrenget den gangen og eksisterende bro har samme høydeplassering som den gamle broen. Tidligere adkomst var smal, lang, vaklete og bar sterkt preg av behov for renovering.

Det søkes også om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K,* samt *§1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Det søkes om oppføringen av nye parkeringsplasser på eiendom 353/18 i tilknytning til parkeringen som allerede ligger langs bukten. De blir lagt nord for eksisterende parkeringsplass (se situasjonskartet). Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet (se opprissene). De eksisterende trebjelkene som stikker utenfor skal kappes slik at det nye rekkverket går i flukt med broen.

3.2. Høyder

Tiltaket er innenfor kravene i forhold til høyder ifølge plan og bygningsloven § 29.4, ifølge reguleringsbestemmelser for Kommuneplan for Hurum 2018 - 2030.

Kommuneplan for Hurum2018 - 2030.

1.9. Plassering av tiltak og terrenginngrep

«Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer ved bebyggelse være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3. skal høyde på støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.»

I henhold til TEK17 §12-15. Utforming av rekkverk, punkt 2, står det at: *Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.*

3.3. Illustrasjoner







Figur 11 og 12. Illustrasjoner som viser etablert kjøreadkomst som ligger på samme høyde som eksisterende terreng. Her ser man at adkomstveien starter og slutter på samme høyde som eksisterende terreng. Broen er etablert på eksisterende svaberg som ikke er endret. Adkomstveien ligger på samme høyde som eksisterende terreng, men er fylt noe opp med stedegen masse for å danne en solid kjørebane.

3.4. Materialer, farger og uttrykk

Adkomstveien blir fylt på med samme type grus og stein som allerede ligger til stede på tomten, og blir en naturlig forlengelse av parkeringsplassen og etablerte bryggekanter. Fyllingen blir lagt i flukt / samme høyde som det eksisterende terrenget (naturområdet) som vist i figur 11. Bredden på veien måles 3 meter slik at kjøretøy kan komme så langt inn til Holmen som mulig. Broen er oppført med gråbrune treplanker/jernbanesviller - dette for å tilpasse seg eksisterende omkringliggende terreng som svaberget.

Kanal som har blitt åpnet opp følger landskapets konturer slik at den oppleves som naturlig fra sjøen og fastlandet.

Det nye rekkverket består av vertikale trespiler som virker lette og transparente slik at man kan fortsatt se naturen rundt. Materialet skal oppføres med naturtone lik broen.

3.5. Universell utforming

Den nye adkomstveien sørger for at krav i forbindelse med universell utforming er ivaretatt på en langt bedre måte enn opprinnelig adkomst. Tidligere adkomst var smal, lang, vaklete og svært uegnet som adkomst ved spesielle behov.

Det velges å legge rekkverk langs broen for å opprettholde TEK17-kravet med tanke på fall og sikkerhet. Det ansees at dette er den mest fornuftige løsningen.

3.6. Adkomst

Det er godkjent kjøreadkomst til eiendommen via Verpenveien. Videre adkomst til Holmen foreligger via den nye adkomstveien fra parkeringsplassen. Adkomst er utformet slik at utrykningskjøretøy og servicebiler kan komme frem. Oppføringen av adkomstveien er i henhold til plan og bygningslovens § 27-4. jf. § 18.1. Se også forholdet til plan-og bygningsloven § 18-1, jf. § 27-4 under pkt. 4.1.3.

3.7. Parkering (Bil- og sykkelparkering).

Antall garasjeplasser og parkeringsplasser er i henhold til parkeringsnormen for Asker kommune. Det etableres øremerkede parkeringsplasser til Holmen på fastlandet. For plassering se vedlagt Situasjonsplan.

3.8. Manøvreringsareal

Tilstrekkelig manøvreringsareal er vist på vedlagt situasjonsplan og utomhusplan.

3.9. Renovasjonsløsning

Broen og adkomstveien er oppført slik at renovasjonsbiler kan rygge over for å komme frem til Holmen og renovasjonsområdet. Renovasjonsområdet ligger på venstre side når man kommer over broen til holmen. (Se bilde under Dispensasjon 4.1.3).

3.10. Brannfare/Rømning

Den nye adkomstveien sørger for en langt bedre tilgjengelighet for brannbiler ved at man nå kan rygge helt inn til Holmen. Adkomstveien sørger for bedre rømningsmuligheter ved eventuell brann.

4. SØKNADER OM DISPENSASJON

4.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §1-8. Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag

4.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §1.8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.* Bestemmelsen sier at *«i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
Da omsøkte tiltak ligger innenfor denne avstanden, er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

4.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og Holmen. Ulempen med dette terrenginngrepet er at noe verneverdig naturområde (myr) har blitt endret/påvirket med ca en skuffebredde.

4.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Furuholmen.

Broen ble etablert for å skape en tryggere og mer funksjonell adkomst til hyttene og uthusene som ligger på Holmen, samt adkomst fra sjøen inn til fastlandet. Før broen ble oppført, besto området mellom eiendom 353/13 og 353/18 av en gammel og smal bro, samt en myr - en naturtype som gjør det nokså vanskelig for både mennesker og kjøretøy å krysse. Den nye adkomstveien og den nye broen er også med på å forbedre ferdsel mellom fastland og holme. Ser man historisk på dette, er adkomsten en gjenoppretting av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Nåværende adkomst er bygget opp slik at veien og broen over til skjæret får samme høyde som den gamle broen hadde. Denne skånsomme utføring ble valgt for å unngå nivåforskjeller i terrenget og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst over (med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen). Oppfyllingen av adkomstveien er lagt i terrenget på en naturlig måte slik at overgangen fra parkeringsplass til bro og grøntareal blir sømløst/slett.

Tiltaket etablerer også tilfredsstillende vegadkomst i tråd med plan- og bygningslovens grunnleggende krav om tilfredsstillende vegadkomst, jf. pbl. §18-1, jf. § 27-4. Departementet har ved vedtakelsen av førstnevnte regel understreket at hensynet til forurensing, helseproblemer og en best mulig utnyttelse av ressursene, tilsier at ingen bør få bygge uten at tomta har tilfredsstillende veg, vann- og avløpsforhold. En tomt som Holmen vil ved en ettergodkjenning av broadkomsten tilfredsstille lovens krav om at nødvendig vegadkomst. Gitt at området er satt av til en kombinasjon av næring og bolig vil det også være i kommunens interesse å sørge for at tomten er best mulig tilrettelagt for fremtidig utvikling etter vedtakelse av ny kommuneplan for Asker kommune







Illustrasjon 1 og 2 – Adkomsten fra parkeringsplassen ut til broen følger terrenget.

Illustrasjon 3 – Flyfoto viser den smale, gamle broen.

Utgravingen av kanalen – i overgangen mellom myr og svaberg, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av hverken svaberget på Holmen eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 4 og 5 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

Oppføringen av broen og veien, er også dimensjonert og tilrettelagt slik at utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, og transport av viktig inventar og verktøy kan komme så nærme Holmen (fra fastlandet) som mulig. Tiltakene har også blitt gjennomført for å sikre at krav om universell utforming blir opprettholdt. Ved å lage broen og veien bredere kan slike kjøretøy komme helt frem til Holmen, noe som ikke var mulig før. Å styrke denne samfunnsnyttige logistikken er en fremtidsrettet løsning fordi Holmen og området rundt er regulert til næringsformål og sannsynligvis vil bli hyppigere brukt i nær fremtid. Videre var ønsket å aktivisere Holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele Holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon. Kanalen har også vært med på å forbedre vannkvaliteten i bukta.



Illustrasjon 6 – Ny bro gir direkte adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Kommunen ønsker at blir tilbakeført slik det var før tiltaket. En tilbakeføring vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Å introdusere broen på ny samme sted der hvor den historisk sto, ansees som mer historisk riktig enn å etterfylle kanalen og lage en ny adkomstvei. Eksisterende bro er også en relativt lett og luftig konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan bevege seg fritt, og få direkte tilgang til sjø og land.

For sammenlignings skyld må også nevnes at det har blitt gjennomført naturinngrep og oppføring av tiltak som ikke har blitt søkt om, men godkjent av Asker kommunes forgjenger, Hurum kommune i ettertid på naboeiendom 353/523. Dette er inngrep av nyere tid, datert til slutten av 2017 og begynnelsen av 2018, som også ligger innenfor 100-meterbeltet. Her ble terrenget ved strandsonen fylt med store mengder stein, sand og jord for å heve terrenget og flate det ut. Det ble også anlagt en flat plen i vannkanten – et stort inngrep og et tydelig privatiserende tiltak, som oppleves som et hinder for ferdsel langs eksisterende sti. Byggingen av plen er et eksempel på tiltak som gagner eierne mer enn allmennheten.

Eksemplet er godt egnet til sammenligning med det tiltak som det blir søkt dispensasjon for. Å tilrettelegge for veiadkomst og bro på 353/13 forbedrer tilgang til holmen for allmenheten og skaper tryggere ferdsel.



Illusjontrasjon 7-9 : Naboens eiendom der det har blitt gjennomført og godkjent oppfylling av stein, sand og jord ved strandkanten.

4.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* i plan og bygningsloven er å forsikre at strandsonen forblir uberørt av kraftig utbygging og opprettholde allemannsretten, for å sikre fri ferdsel i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket ansees ikke som kraftig utbygging og sjenerer ikke hverken bebyggelsen eller selve kystlinjen/strandsonen sett fra sjøen eller fastlandet. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den historiske broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har også forbedret vannkvaliteten og -strømningen langs bukten, og åpnet opp for vandring langs hele strandkanten.

Selv om tiltakene ligger innenfor 100- metersbeltet, er de med på å gjenetablere det historiske landskapet, de har gjort Holmen mer tilgjengelig og oppfordrer til fri og trygg ferdsel for allmennheten, samt skapt en mer direkte og funksjonell adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av Holmen og eksisterende bebyggelse.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

4.2. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K.

4.2.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K.* Bestemmelsen sier at *Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep.* Da omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

4.2.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og Holmen. Ulempen med dette terrenginngrepet er at verneverdig naturområder (myr) har blitt endret/påvirket.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

4.2.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Furuholmen.

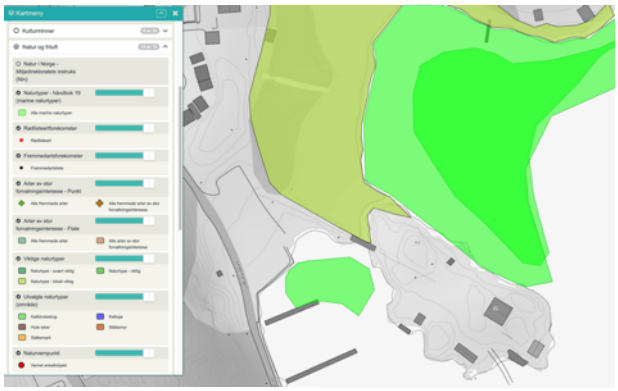
Broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde. Valget om å bygge en ny bro og adkomstvei ble også tatt, fordi den gamle brostrekningen var for smal og nedslitt for utrykningskjøretøy. Den opprettholdt heller ikke kravet om universell utforming. Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke Holmen samt de andre næringene på fastlandet. Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt Holmen, da myren ble et hinder for dette. Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i buktene på hver side av Holen har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere Holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele Holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon.

Kommunen ønsker å tilbakeføre dette område til slik det var før. En tilbakeføring vil uansett ikke speile området slik det så ut før tiltaket. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen og er lagt utenfor området avsatt som 'naturtype – lokalt viktig' og kommer derfor ikke i konflikt med denne hensynssonen. Den nye broen er også en relativt 'lett' konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget. En etterfylling av kanalen vil ikke nødvendigvis gjenetablere samme flora og biotop som lå der før. Istedenfor å tvinge frem floraen på en kunstig måte, er det fordelaktig å la naturen forbli og å la vegetasjonen vokse frem naturlig.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan få direkte tilgang til sjø og land.



Illustrasjon 3 – Flyfoto som viser den gamle broen.



Illustrasjon 4 – kart som viser naturtyper.

Den nye adkomstveien, som er lagt i tilknytning til broen og Holmen, er også med på å styrke forholdet mellom eiendommene. Ser man historisk på dette, har adkomsten blitt en forlengelse av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Videre ble nåværende adkomst fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde. Denne skånsomme utføringen ble valgt for å unngå nivåforskjeller og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen.



Illustrasjon 5 – Adkomstveien i dag. Bruker samme materialer som landskapet rundt.

Da eiendommene er avsatt til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til Holmen problematisk og særdeles vanskelig. Dagens løsning – en utbedring av selve veien og broen - sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Den er bygget med 3 stykker I-bjelker (260mm) som gir 4

tonn akseltrykk midt på broen. Skal næringsfunksjonene ute på Holmen utvikles i fremtiden, blir disse faktorene særdeles viktige både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

4.2.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§20-1, første ledd bokstav K* i plan og bygningsloven er å forsikre at vesentlig terreng inngrep blir søkt om gjennom de riktige organene slik at inngrepene ikke går utover eksisterende naturlandskap og -mangfold eller boligbebyggelse.

Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret 4 spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet og det tredje er vannkvaliteten i buktene på hver side av Holmen.

1. Tiltakene har gjort Holmen mer tilgjengelig og tryggere sammenlignet med hvordan det var før – det er nå tilrettelagt i større grad for utrykningskjøretøy takket være den nye veien, og broen sikrer trygg adkomst over til Holmen når det er høyvann. Det gir økte rømningsmuligheter samt forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av Holmen og eksisterende bebyggelse.
2. Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukten var før utbyggingen tok sted. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Ved en klart definert adkomstvei vil ikke adkomst og viktige naturtyper komme i konflikt med hverandre.
3. Kanalen har forbedret vannkvaliteten betraktelig. Gjennomstrømningen har sørget for at livet i vannet har gjenoppstått. Artstyper som Ålegress har nå etablert seg, samt fisk har igjen funnet sin vei inn i bukta. Det er helt tydelig for en ufaglært å se at vannkvaliteten fremstår friskt.
4. Åpnet opp for vandring langs hele strandkanten, og gir Holmen en viss autonomi og egenart, mens den fortsatt tilhører resten av Wærpen gård.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

5. NABOVARSEL

Vi søker om fritak for å nabovarsle tiltaket, da begge eiendommene tiltakene berører eies av tiltakshaver selv. Tiltaket har ingen konsekvenser for tilgrensende naboeiendommer siden endringen av adkomsten hverken medfører økt eller en annen bruk enn hva eiendommen brukes til i dag. Nærmeste tilgrensende nabo nord for omsøkt tiltak er på rundt 150 meter, mot sør er avstanden rundt 110meter slik illustrasjonen nedenfor dokumenterer.



Biofokus

– for et godt kunnskapsgrunnlag

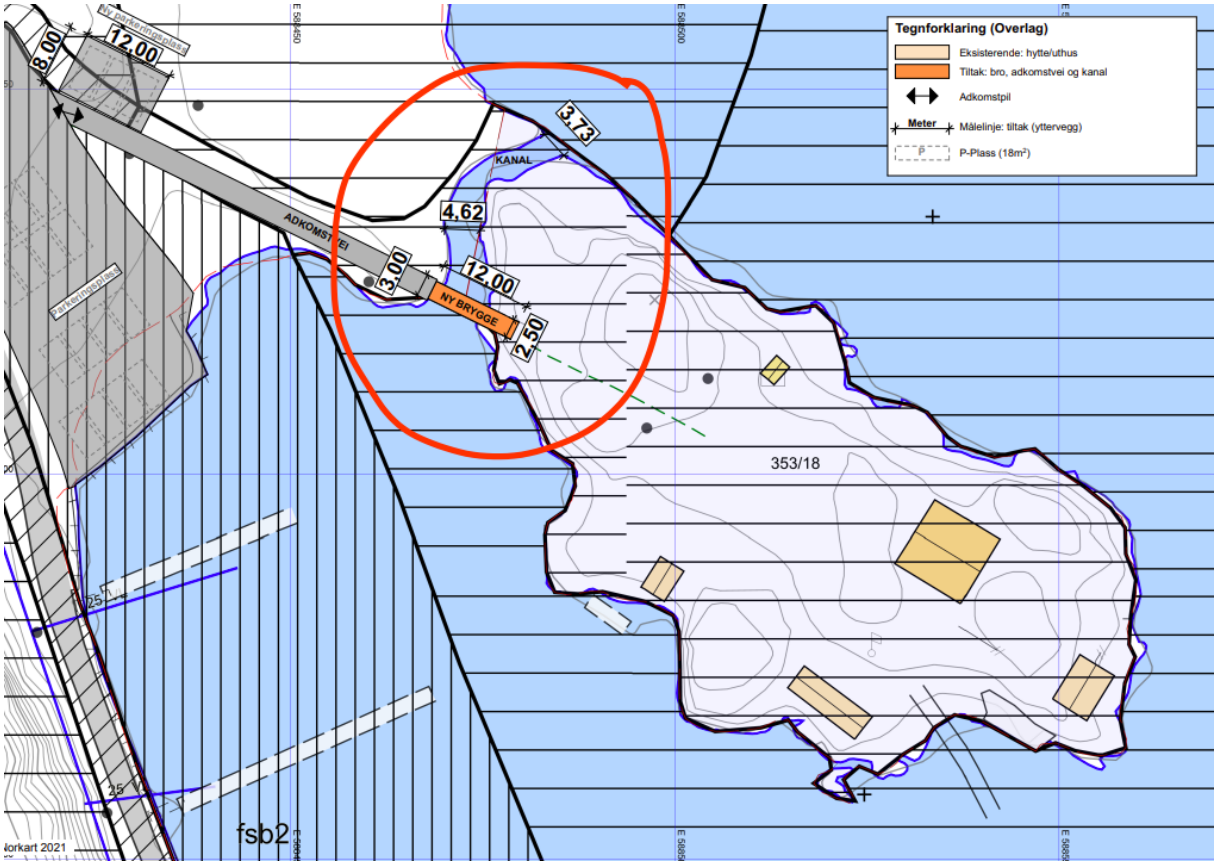
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Kjell Magne Olsen
BioFokus
Gaustadalléen 21
0349 Oslo

Oslo, 08.10.2021

Konsekvensvurdering av oppgravet kanal rundt nordsiden av Holmen i Sandspollen, Asker (tidligere Hurum) kommune i 2021

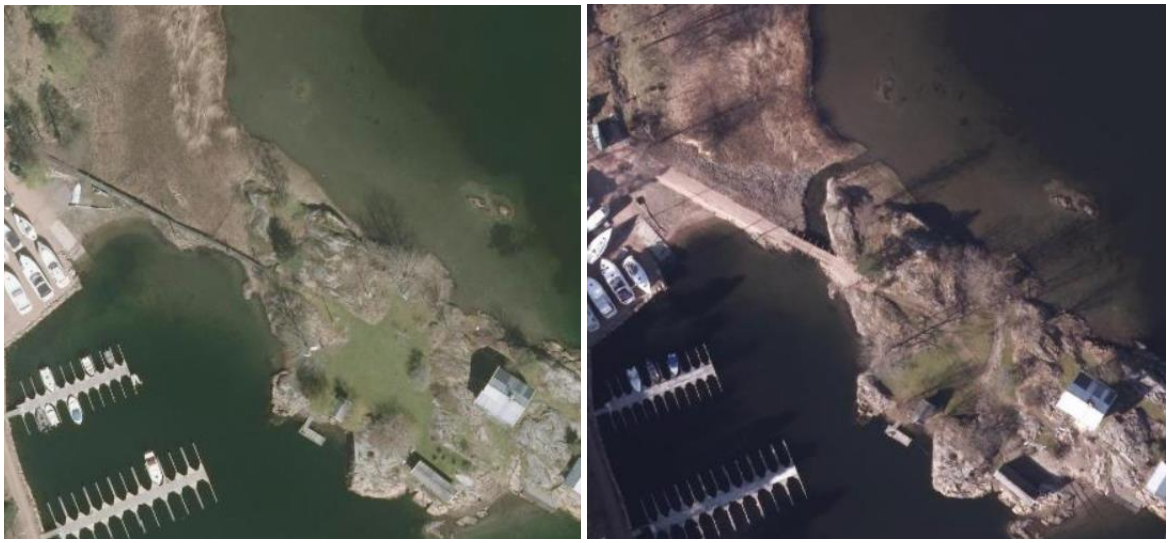
Undertegnede ble kontaktet pr. e-post 26.08.2021 av Sidsel M. Bryde, Fristed Arkitekter, med forespørsel om å gjøre en vurdering av en kanal som er gravet opp rundt nordsiden av Holmen i nordre del av Sandspollen i Hurum. Avtale om kartlegging ble inngått 1. september.



Kart tilsendt fra oppdragsgiver, med tiltaksområdet (kanalen) innringet i rødt.

Området ble besøkt 9. september 2021 under gunstige værforhold. Lavvann og delvis tørr kanal ved ankomst, men høyere vann og gjennomstrømming noe senere.

Ut fra flyfotografier på www.finn.no ser det ut som kanalen har blitt gravet en gang i tidsrommet 2012–2014, og den har dermed hatt noen år på seg til å etablere dagens tilstand. Også adkomstvei til Holmen og ny bro ser ut til å ha vært etablert i samme tidsrom.



Flyfotografier fra hhv. 2012 (venstre) og 2014 (høyre). Kilde: www.finn.no.

Det foreligger ingen tidligere registreringer fra undersøkelsesområdet i Artskart (https://artskart.artsdatabanken.no/), unntagen noen som er gjort av undertegnede i et par ulike sammenhenger.

Bukten nord for Holmen, hovedsakelig takrørområdet, er registrert som naturtypen *Strandeng og strandsump*, utforming *Semi-naturlig strandeng* med verdi C (*Lokalt viktig*) (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00027513). Omtrent tilsvarende område er kartlagt i NiN (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2010016970)

Registreringer i 2021

Sør for broen ser bunnen rimelig frisk ut, med en del grønnalger og skruehavgras, samt reker og strandkrabber. På berg og steiner lever en del brunalger (*Fucus sp.*), fjæreblod, storstrandsnegl, blåskjell, stillehavsøsters og mye rur. Her er også drivende, men ikke observert fastsittende, ålegras. Frittflytende ålegras ble også observert i bukten nord for kanalen.



Deler av aksskaftet til skruehavgras er synlig under vann i kanalen.



Fra området like sør for broen over til Holmen. Bunnen her er relativt frisk, muligens grunnet periodevis gjennomstrømming av vann i kanalen.

Ved lavvann ligger større eller mindre deler av kanalen tørrlagt (de ca. 10 nordligste metrene var tørre ved ankomst), men litt over en time senere var det gjennomstrømming.



To bilder øverst tatt 9. september 2021 ca. 13:30, mens de to nederste er tatt fra de samme stedene en drøy time senere. Mudderflaten med salturt og mye strandteger er synlig på alle bildene (og også i bakgrunnen på bildet helt bakerst i notatet).

I midtre deler av kanalen er det myk mudderbunn, med ca. 30 cm ned til fast grunn. I nordre tredjedel er det skjellsand og helt fast grunn. Det ble observert en del reker og kutlinger i kanalen.

Vegetasjonen langs vestsiden av kanalen er dominert av takrør, men også med en del strandkryp, saltsiv, krypkvein, strandstjerne, tangmelde, gåsemure, saltbendel, havsivaks og salturt (sistnevnte særlig på mudderflate lengst nord). På takrør er det mange galler av fritfluen *Lipara lucens*.



Stort takrørsområde på vestsiden av kanalen. Til høyre galle på takrør, dannet av larven til fritfluen *Lipara lucens* (innfelt et bilde av den voksne fluen fra www.pbase.com).

På mudderflater og skjellsand i nord er det mye død vanlig sandskjell (VU) og vanlig hjerteskjell, samt noe blåskjell og stillehavsøsters. På mudderflaten vest for nordenden av kanalen lever store mengder strandteger, bl.a. mye muddersmåstrandtege (*Saldula palustris*), men også én eller to arter til. Ellers er der en del fluer, men bare noen få av disse, og relativt vanlige arter, har blitt bestemt. Noen dyr ble også fanget i takrørskogen og på strandengpartier i takrørskogen med noe lavere vegetasjon, men ikke noe av dette er spesielt nevneverdig. Sikkert bestemte arter er eller vil bli tilgjengelige i Artskart.

Naturmangfoldloven § 8–10

Her vurderes §§ 8–10, mens § 11 om prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren, samt § 12 om prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, overlates til tiltakshaver å besvare.

§ 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."

Utredningen har vært basert på standard metodikk for kartlegging, verdisetting og konsekvensvurdering. Kartleggingen har fanget opp eventuell forekomst av arter og naturtyper i området, og tilstand og naturkvaliteter er beskrevet. Feltarbeidet var begrenset til ett besøk i begynnelsen av september, under gode værforhold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet i området.

§ 9 Føre-var prinsippet
"Når det treffes en beslutning, uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak".

Kunnskapsgrunnlaget, gjennom forhåndsundersøkelser og feltarbeid, vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til konsekvensvurderingen (som riktignok er foretatt flere år etter at tiltaket ble utført).

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
"En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for".

Området er svært lite, men kan allikevel ha en stor økologisk konsekvens, da det er stor forskjell på ingen og noe gjennomstrømming av vann mellom to gruntvannsområder. Tiltaket vurderes til å ha flere positive konsekvenser enn negative, i den grad det i det hele tatt har hatt noen av sistnevnte kategori.

Konklusjon: Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot. Gjennomstrømmingen av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold.

Med vennlig hilsen
Kjell Magne Olsen
Biofokus



1.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K, samt fra Hurum kommune – Kommuneplanens arealdel, punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K.* Bestemmelsen sier at *Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep*

I tillegg søkes det om dispensasjon fra *Kommuneplanens arealdel (Hurum kommune), punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.* Bestemmelsen sier at «samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer skal ikke være over 0,5 meter. Ettersom terrengendringer varier mellom 0 til 1,0 meter, og at omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra disse bestemmelsene.

1.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Utgravingen av kanalen – der hvor myren lå før, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av verken svaberget på holmen (urørt) eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

1.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Holmen.

Broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde. Valget om å bygge en ny bro og adkomstvei ble også tatt, fordi den gamle brostrekningen var for smal og nedslitt for utrykningskjøretøy. Den opprettholdte heller

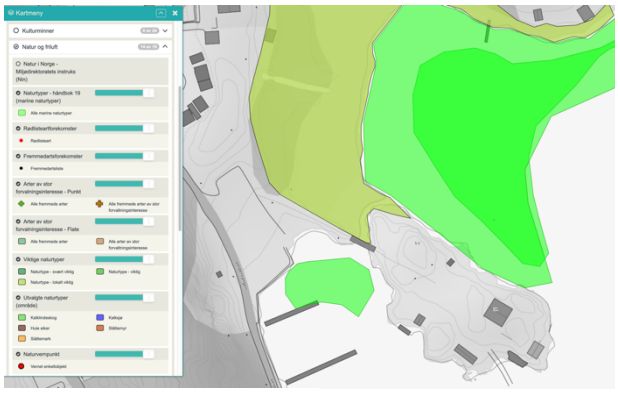
ikke kravet om universell utforming. Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke holmen samt de andre næringene på fastlandet. Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt holmen, da myren ble et hinder for dette. Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i bukten i sørvest har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon.

Kommunen ønsker å tilbakeføre dette område til slik det var før. En tilbakeføring vil uansett ikke speile området slik det så ut før tiltaket. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen og er lagt utenfor området avsatt som 'naturtype – lokalt viktig' og kommer derfor ikke i konflikt med denne hensynssonen. Den nye broen er også en relativt 'lett' konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget. En etterfylling av kanalen vil ikke nødvendigvis gjenetablere samme flora og biotop som lå der før. Istedenfor å tvinge frem floraen på en kunstig måte, er det fordelaktig å la naturen forbli og å la vegetasjonen vokse frem naturlig.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan få direkte tilgang til sjø og land.



Illustrasjon 3 – Flyfoto som viser den gamle broen.



Illustrasjon 4 – kart som viser naturtyper.

Den nye adkomstveien, som er lagt i tilknytning til broen og holmen, er også med på å styrke forholdet mellom eiendommene. Ser man historisk på dette, har adkomsten blitt en forlengelse av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Videre ble nåværende adkomst fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde. Overkant bro er akkurat samme som overkant adkomstvei. Denne skånsomme utføringen ble valgt for å unngå nivåforskjeller og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen.



Illustrasjon 5 – Adkomstveien i dag. Bruker samme materialer som landskapet rundt.

Da eiendommene er regulert til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til utleiehyttene problematisk og særdeles vanskelig. Dagens løsning – en utbedring av selve veien og broen - sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Skal næringsfunksjonene ute på holmene utvikles i fremtiden, blir disse faktorene særdeles viktige både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

1.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§20-1, første ledd bokstav K* i plan og bygningsloven er å forsikre at vesentlig terreng inngrep blir søkt om gjennom de riktige organene slik at inngrepene ikke går utover eksisterende naturlandskap og -mangfold eller boligbebyggelse.

Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet.

Tiltakene har gjort holmen mer tilgjengelig og tryggere sammenlignet med hvordan det var før – det er nå tilrettelagt i større grad for utrykningskjøretøy takket være den nye veien, og broen sikrer trygg adkomst over til holmen når det er høyvann. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av holmen og utleiehyttene.

Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukten var før utbyggingen tok sted. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har forbedret vannkvaliteten langs bukten, åpnet opp for vandring langs hele strandkanten, og gir holmen en viss autonomi og egenart, mens den fortsatt tilhører resten av Wærpen gård.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

1. SØKNADER OM DISPENSASJON

1.1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan *Verpen*, reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*. Bestemmelsen *PBL 25.6 Spesialområder* sier at områder merket 'sf' i reguleringsplankartet (*omfatter områder på land)*, faller under kategorien 'a) Friluftsområde'. Tiltakene som er satt opp og utarbeidet – veiadkomst, bro og kanal er ikke i samsvar med arealformål 'friluftsområde på land'. I henhold til plankartet er området der hvor parkering og garasje er tiltenkt, er plassert i et område også avsatt til 'friluftsområde'. Med hensyn til dette er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra arealformålene.

1.1.2. Hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt

Det lå fra før av en smal bro på påler som strakk seg over området avsatt til friluftsområde. Dette var hovedveien for å komme seg over til Holmen, men da broens fysiske tilstand og størrelse var lite gunstig til både adkomst på fots og via kjøretøy og nyttekjøretøy, ble det bestemt at den skulle rives.

Plasseringen av en ny bro og adkomstvei på eksakt samme sted som den tidligere broen tilsidesetter derfor ikke bestemmelsen, da det er behov for en overgang fra fastlandet til Holmen – dette i form av en fysisk struktur. Den nye adkomstveien forhindrer heller ikke allmennheten til å bruke eller å ferde mellom de ulike frilufts- og grøntområdene.

Kanalen blir en naturlig del av det regulerte området 'sfs – Friluftsområde sjø' som fortsatt er et 'friluftsområde' selv om det ikke er på land.

I dag befinner det seg en eksisterende garasje fra 1950 nordvest for havnen som ligger i friluftsområdet. Det er ønskelig å gjenbruke garasjen og legge en parkeringsplass på terreng. Ved å ta i bruk en garasje som har ligget der fra før, vil det derfor ikke forringer hverken naturen og miljøet rundt, samt fri ferdsel for allmennheten. Dette kan sees på bildet nedenfor.



Flyfoto fra Asker kommune kart. Bildet viser eksisterende båtslipp og parkeringsareal.

1.1.3. Ulemper

Kun en liten stripe av område som før var grøntareal har blitt endret for å tilrettelegge den nye atkomstveien. Endringene har blitt gjort kun på overflaten da grunnen er bygd opp av eksisterende stein/grus jord og svaberg. Denne lille endringen i landskapet hverken forhindrer fri ferdsel eller ødelagt selve friluftsområdet. Det vurderes at fordelene oppveier ulempene.

1.1.4. Fordeler

Tiltakene - veiadkomst, bro og kanal, medfører ingen skade på selve formålet 'friluftsområde'. Alle tre er med på å styrke området som helhet da allmennheten kan tryggere ferdes fritt både på fastlandet og til Holmen. Tiltakene har heller ikke kommet i konflikt med området avsatt 'e) Naturvern, hekkeplass, våtmark – omfatter områder merket sn1 og sn2.' i henhold til reguleringsplanen. Det har også tidligere blitt sendt inn naturmiljøanalyse for området rundt Holmen og småbåthavnen der det konkluderes med at tiltakene ikke har gitt noe negativ konsekvens på verken floraen eller faunaen i dette område.

Den omsøkte parkeringen vil ble lagt på eksakt samme sted som eksisterende garasje slik at så lite som mulig av naturen rundt blir berørt. I henhold til reguleringsplanen punkt 7.1 *Friluftsområde* står det at:

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

Det ansees som fordelaktig å gjenbruke eksisterende garasje fra 1950, ettersom denne har blitt brukt i 70 år og vil fortsatt bli brukt og avsatt til brukerne av Holmen. Garasjen og parkeringen vil heller ikke komme i konflikt med formål avsatt til småbåthavn, LNFR-områder/ spesialområder naturvern og vil ikke være til hinder for allmennferdsel da den ligger tilbaketrukket fra havnen og holmen.

1.1.5. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak reguleringsformålene er å tilrettelegge for at området Sandspollen Wærpen bevarer sin opprinnelige stedsstruktur, vernede områder forblir urørt, og at fremtidig utbygging kun kan gjennomføres i dets avsatte område som vist i planen.

Det som ligger i begrepet 'Friluftsområde på land' er at naturen kan få utvikle seg uten inngrep fra oss mennesker, men også at allmennheten kan bruke området uten at noen fysiske strukturer er til hinder.

Tiltakene som det søkes om vil ha stor samfunnsnytte da hele området rundt havnen og Holmen kan bli brukt i større grad enn før. Utvikling av det biologiske arts- og naturmangfoldet vil også fortsatt bli ivaretatt og opprettholdt.

Uansett vurderes det at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen, og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse, høyere bygg eller lignende.

Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

Asker kommune
Plan- og bygningsavdeling
v/ Kristin Graff

Kopi:
Harald Wærpen

Deres ref.: S21/3686
Gnr./Bnr.: 353/18

15.02.2022

FØLGEBREV / SUPPLERENDE OPPLYSNINGER

Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Holmen fra fastlandet, samt nye parkeringsplasser – Verpentangen 2 A

På vegne av Harald Wærpen sender Fristed Arkitekter over supplerende dokumentasjon for søknaden.

Svar på mangler i søknaden (punktvis)

Tegninger

Vedlagt ligger:

- Utomhusplan, situasjonsplan, 2 oppriss (Sørvest og nordvest) og et snitt (Snitt A) som viser kanalen, broen og veiadkomsten før tiltaket (dagens situasjon).

Broen som lå mellom fastlandet og Holmen i 2013 var ekstremt smal og falleferdig (ca. 1,5m bred). Den ble brukt til å ankomme holmen over et myrlagt område. Hvordan den nye broen brukes er skrevet om i detalj i redegjørelsen som ble sendt sammen med søknaden.

Det er usikkert hvor mye av terrenget som har blitt fylt på, men det varier mellom ca. 0,0 m til 1,0 m. Snitt-tegningene og opprissene kan derfor ikke vise eksakte mål. Derfor ser vi på det som hensiktsmessig å søke om dispensasjon for terrenginngrep punkt 1.9 i kommuneplanens arealdel.

Situasjonskart

- Revidert situasjonsplan (kart fra 2021)

Ettersom tiltakene er plassert over to eiendommer g.nr/b.nr.: (353/18 og 353/13) vil avstanden til grensen variere mellom 0 m -1,8 m. Det er derfor lagt et avstandsmål til nærmeste nabo (353/469 og 353/468) for å vise at de ligger over 50 meter unna.

Avstand til sjø vil også variere, da tiltaket går over kystlinjen. Lengste avstand målt 90° fra tiltaket til sjø er ca. 3,53 m.

Nabovarsel

- Kvittering for nabovarsling og nabovarslingsliste er lagt ved.

1. NABOVARSEL

Nabovarsel om tiltaket ble sendt til aktuelle naboer og gjenboere den 26.01.2022. Viser til vedlagt kvittering for nabovarsel, samt opplysninger gitt i nabovarsel.

Det har kommet inn til sammen 2 nabomerknader:

Nr:	Signert:	Adresse:	Gnr/Bnr:	Dato:
1	Lise Berit Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
2	Torstein Lium	Verpentangen 4	353/523	08.02.2022
3				
4				
5				

Nabomerknader er vedlagt søknaden.

1.1. Resymé av innkomne merknader, med ansvarlig søkers vurdering

Nr. 1 og 2 - Nabomerknad fra Lise Berit og Torstein Lium

«Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune. For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver. Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.»

Ansvarlig søkers vurdering:

Lium viser til tidligere korrespondanser mellom grunneier, gamle Hurum kommune og nye Asker kommune. Vi finner ikke gjennom sakinnsyn hvilken sak(er) Lium refereres til eller saker de har uttalt seg

direkte på. Ettersom Lium ikke kommer med konkrete merknader til selve tiltaket som er søkt om, blir det lite hensiktsmessig å kommentere videre på deres kommentar.

Gjennomføringsplan og ansvarsretter

- Det opplyses om at tiltakshaver, Harald Wærpen, er ansvarsbelagt som selvbygger av broen.
- Signert 'Erklæring for selvbygger' er lagt ved.
- Signert 'Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger' er lagt ved.

Dispensasjoner som legges ved

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen *Verpen, punkt 3* – Arealformål/Reguleringsformål.
- Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven 20.1 og Arealdel punkt 1.9.

Tillatelse om mudring

Ansvarlig søker sender inn kopi av søknaden til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Vi håper med dette at søknaden kan ansees som komplett, og at dere har anledning til å behandle søknaden videre.

Med vennlig hilsen,

Sidsel Bryde
Faglig leder / Sivilarkitekt MNAL
fristed arkitekter

FISKERIDIREKTORATET

Adm.enhet: Forvaltningsseksjonen i region Sør
Saksbehandler: Karen-Christine Oehninger Aasheim
Telefon: 47040657
Vår referanse: 22/7338
Deres referanse: 2021/3686 - 2022/9649
Dato: 15.06.2022

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Uttalelse til søknad om ettergodkjenning av veiadkomst, kanal og bro samt nye parkeringsplasser - Verpentangen 2A - gnr353 bnr18 bnr13 - Asker kommune, Viken

Vi viser til oversendelse, datert 22.05.22, om ovennevnte.

Bakgrunn
Det søkes om ettergodkjenning av vei, bro og kanal over til holm (353/18) fra fastland (353/13). Kanalen ble åpnet opp for å forbedre vannstrømningen rundt holmen og bukten.

Eiendommene omfattes av kommuneplanen for Hurum og er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet på land og i sjø er eiendommene avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Fiskeridirektoratets rolle
Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta de marine ressursene i regionen samt bidra til at fiskeri- og havbruksnæringen får gode rammevilkår, og har som sektormyndighet vurdert tiltenkte planer ut fra hensynet til fiskeri- og havbruksinteresser, deriblant marint biologisk mangfold, i området.

Vurdering og merknader
Det er sørvest for broen registrert en nasjonalt viktig ålegresseng. Nordøst for broen er det registrert lokalt viktig bløtbunn samt en regionalt viktig ålegresseng. For nærmere informasjon, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartløsning: https://portal.fiskeridir.no/plan.

Slik tiltaket er beskrevet i oversendte dokumenter, da særlig mtp at arbeidet med kanalen skal ha foregått skånsomt, anser vi det som trolig at de ikke har påvirket de interesser vi skal ivareta negativ. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til saken.

Med hilsen

Anne Brit Fjermedal
seksjonssjef

Karen-Christine Oehninger Aasheim

rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	Røyken

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren I Oslo Og Viken	Postboks 325	1502	Moss

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Tofte, 23.05.2022

Uttalelse om ettergodkjenning av tiltak ved Verpentangen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken har mottatt ei anmodning fra Asker kommune om å gi en uttalelse til en søknad om ettergodkjenning av veiatkomst, kanal og bru ved Verpentangen i Sandspollen.

Alle de omsøkte tiltakene er ulovlig oppført, i strid med kommuneplan og reguleringsplan for området på oppføringstidspunktet. Naturvernforbundet erfarer ofte at tiltakshavere spekulerer i å få «tilgivelse i stedet for tillatelse». Å ettergodkjenne de omsøkte tiltakene vil danne en uholdbar presedens, særlig fordi tiltakene ligger i strandsonen, i et svært biologisk verdifullt naturområde, og i et svært viktig friluftsområde. Av allmennpreventive hensyn bør det reageres strengt i slike saker.

Ei ettergodkjenning vil også være uholdbar fordi det er snakk om svært store og omfattende terrenginngrep: Graving av kanal i sjø og flytting av mudringsmasser i et sårbart naturområde, uten at tiltaket har vært vurdert etter forurensningsloven, samt etablering av ei svær terrengfylling, langt over tillatt oppfyllingshøyde, som har massiv virkning på landskapet i Sandspollen.

Tiltakene har bidratt til ei bit-for-bit-nedbygging av strandsonen, og Naturvernforbundet vurderer det slik, at tiltakene også virker privatiserende og vil ha begrensende virkning for allmennhetens ferdsel. Av samme grunn bør parkeringsplasser i område med arealformål friluftsområde ikke tillates.

Strandsonen ved de berørte eiendommene i Sandspollen har mange biologisk viktige lokaliteter for kommunens naturmangfold. Rett ved veien og brua finnes det strandeng og strandsump, og det er registrerte bløtbunnsområder på begge sider av kanalen. Trolig har bløtbunnsområder blitt ødelagt av terrengoppfyllinga. Et område som er regulert til formål naturvernområde på land, med hekkeområde og våtmark, ligger rett ved terrenginngrepene. Terrengoppfylling og bru vil her trolig føre til at det blir vanskeligere å begrense ferdselen her i hekketida, da ferdsel ikke er tillatt.

Alt i alt vurderer Naturvernforbundet at hensynene bak arealformålene i kommune- og reguleringsplanen vil tilsidesettes vesentlig dersom de omsøkte tiltakene ettergodkjennes, og at tiltakene er i klar strid med de statlige planretningslinjene for forvaltning av strandsonen langs sjøen, samt med naturmangfoldsloven, og muligens også med forurensningsloven. Vi ber derfor kommunen om å ikke ettergodkjenne tiltakene. Vi ber om at tiltakshaver pålegges å tilbakeføre området til tilstanden det var i før tiltakene ble gjennomført, og at tiltakshaver holdes til ansvar for, med vitende og vilje, å ha gjennomført tiltakene i strid med planene, lovene og retningslinjene nevnt ovenfor.

Med hilsen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Styret

Adresse: v/Håvard Kilhavn, Ramsvikveien 11, 3482 Tofte
Tlf: 911 16 084 E-post: hurum-royken@naturvernforbundet.no

Fra: Naturvernforbundet i Hurum og Røyken <hurum-royken@naturvernforbundet.no>
Sendt: 23. mai 2022 10:12
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Tom Lehne; Jan Häusler; odd lund; Torger Hj. Ugstad; tone skaar
Emne: Uttalelse til søknad om ettergodkjenning av tiltak ved Verpentangen i Hurum
Vedlegg: NiHR_Uttalelse_Verpentangen.pdf

Hei,

Vennligst se vedlagte brev fra Naturvernforbundet i Hurum og Røyken, som er svar på ei anmodning fra byggesaksbehandler Kristin Graff om uttalelse til en søknad om ettergodkjenning av tiltak ved Verpentangen i Hurum.

Med hilsen
Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 17.06.2022
Vår ref: 2022/5910
Deres dato: 22.5.2022
Deres ref: 2021/3686

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av veiadkomst, parkeringsplasser, bro og kanal -353/18 - Verpentangen 2A

Vi viser til brev datert 22. mai 2022. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for veiadkomst, kanal og bro samt nye parkeringsplasser.

Saken gjelder
Det er søkt om dispensasjon for dispensasjon for veiadkomst, kanal og bro til en holme i Sandspollen i Asker. Det søkes om ettergodkjenning av allerede oppførte tiltak. Disse ble trolig oppført i 2018-2020. Det søkes også om opparbeiding av parkeringsplasser innenfor areal avsatt til friluftsformål.

Det foreligger pålegg om retting (tilbakeføring) av 31. mai 2021 og klage på pålegget av 21. juni 2021. Statsforvalteren i Oslo og Viken har i vedtak 31. august 2021 gitt tillatelse til igjenfylling av kanalen etter at tiltakshaver søkte om dette som konsekvens av pålegg om retting og tilbakeføring. Videre har Statsforvalteren i Oslo og Viken i klagesaken 25.01.2022 stadfestet kommunens vedtak om pålegg om retting.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som

behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Kommunen har i sin foreløpige vurdering konkludert med at *«Når det gjelder dispensasjon fra arealformål friluftsområde på land, som gjelder vei, bro, kanal og parkeringsplasser, så anses hensynene bak formålet å bli vesentlig tilsidesatt. Det er kun tillatt med gangstier og turstier i området, og det vil si at kjørbar vei, kjørbar bro og parkering ikke er i samsvar med dette. Opparbeiding av vei, bro og kanal vil også vesentlig tilsidesette hensyn til naturmangfold. Totalt sett vil hensynene bak arealformålet vesentlig tilsidesettes.».* Vi viser til vår dispensasjonsveileder at vi ikke skal få oversendt saken dersom kommunen innstiller på å gi avslag, men vi antar at saken er sendt inn sett i sammenheng med annen pågående sak på eiendommen om ettergodkjenning av utfylling av skjellsand og vi velger derfor å utale oss.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Byggeforbudet i Oslofjordregionen skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100 m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- Ny bebyggelse skal ikke tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
- Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- Det skal være en svært restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.
- All ny utbygging og nye tiltak anses i utgangspunktet å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og vil kreve reguleringsplan.

Sandspollen er et svært populært og viktig friluftsområde i Oslofjorden. Alle tiltakene vil bidra til å svekke allmenhetens tilgang og opplevelse av området. Tiltakene vil gjøre området mer privatisert og nedbygg, i strid med formålet bak plan- og bygningsloven § 1-8 og flere av føringene som redegjort over i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi vil fremheve at kommunen har gjort gode vurderinger i saken som vi støtter helt. Vi kan heller ikke se at allmenheten får noen fordeler av en eventuell dispensasjon.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon
Vi støtter kommunens foreløpige vurderinger om å gi avslag. Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale/regionale føringer for strandsonen langs sjøen. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Vår ref.: 395471/2022 - 2022/37050
Deres ref.: S21/3686
Dato: 27.06.2022

Uttalelse til søknad om ettergodkjenning av veiadkomst, kanal og bro, samt nye parkeringsplasser - Gbnr 353/18, 13 - Verpentangen 2A - Asker kommune

Viken fylkeskommune viser til brev fra Asker kommune datert 22. mai 2022. Det søkes om dispensasjon for veiadkomst, kanal og bro. Det søkes om etter godkjenning av allerede oppførte tiltak. Det søkes også om opparbeiding av parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert innenfor arealformål friluftsliv.

Eiendommene 353/18 og 353/13 omfattes av kommuneplanen for Hurum og er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet på land, og i sjø er eiendommene avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eiendommene ligger også innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø. Det er flere registreringer i naturbasen.

Asker kommune skriver at dette er en kompleks sak hvor både byggesak, tilsyn og ulovlighet er involvert, samt at det foreligger et reguleringsforslag for området Sandspollen – næringsområde og småbåthavn.

Asker kommune ved byggesak oversender saken for å få uttalelse og veiledning i saken som gjelder ettergodkjenning av tiltak. Kommunens foreløpige vurdering er avslag.

Søknad om dispensasjon er begrunnet med:

- *Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav K. Bestemmelsen sier at Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep*.
- *I tillegg søkes det om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel (Hurum kommune), punkt 1*.9. Plassering og tiltak og terrenginngrep. Ettersom terrengendringer variere mellom 0 til 1,0 meter og at omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor dispensasjon fra disse bestemmelsene.
- *Tiltakshaver vurderer at hovedhensynet bak § 20-1, første ledd bokstav K i pbl er å forsikre at vesentlige terrenginngrep blir søkt om gjennom de riktige instansene slik at inngrep ikke går utover eksisterende naturlandskap og mangfold eller boligbebyggelse.*

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

- *Oppføring av veien, broen og kanalen har forbedret drift og forvaltning av Sandpollen/Wærpen. Det henvises til både sikkerhet- og logistikk, som utrykningskjøretøy og varelevering, som nå er mulig på grunn av den nye veien og broen sikrer trygg adkomst over til holmen når det er høyvann.*
- *Tiltakene har gjort holmen mer tilgjengelig og tryggere.*
- *Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukta var før utbyggingen. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at den ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper.*
- *Kanalen har forbedret vannkvaliteten langs bukta, og åpnet opp for vandring langs hele strandkanten.*
- *Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende.*
- *Tiltakshaver skriver at det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen ikke vil gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Tiltakshaver mener at det er flere fordeler med å innvilge dispensasjon enn eventuelle ulemper, samt at bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.*

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og kommuneplan for Hurum ligger til grunn for vår uttalelse, og disse sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under Regionale planer - Viken fylkeskommune.

Saken er forelagt vår avdeling for kulturarv og friluftsliv.

Fylkeskommunen støtter Asker kommunens foreløpige vurdering om avslag. Vi ber kommunen som er best kjent i området og vurdere hvilke tiltak som det må rettes opp i. Fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Viken fylkeskommune vurderer saken slik:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-1 at det må inngis en grunngitt søknad om dispensasjon før dispensasjoner kan gis og kommunen skal ha vurdert dispensasjonsspørsmålet i første instans. Naboer skal varsles om dispensasjonssøknaden, og berørte regionale og statlige myndigheter skal gis mulighet til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon.

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd kan gis dersom følgende vilkår er oppfylt:

For det første må hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen har adgang til å gi «varig eller midlertidig» dispensasjon fra reguleringsplanen. Det betyr kort at man får tillatelse til å foreta en «utbygging» som i utgangspunktet ikke er tillatt. Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det disponeres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Sandspollen er et viktig sted i Indre Oslofjord. God tilgjengelighet til friluftsområder er viktig for befolkningenes helse, trivsel og livskvalitet. Fylkeskommunen vektlegger tilgjengeligheten til regionale friluftsområder spesielt, men lokale friluftsområder er i mange sammenhenger vel så viktig som de store regionale områdene.

Det er to tiltak som er utført, som vi skal vurdere i etterkant:

- Etablering av adkomstvei, bro og kanal over til Furuholmen gnr/bnr. 353/18 fra fastlandet 353/13
- Nye parkeringsplasser på eiendom 353/18 i tilknytning til parkering som allerede ligger langs bukten

Tiltakene er utført innenfor virkeområdet for Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og i 100-metersbeltet. Her skal natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vise spesielt hensyn.

Bit for bit utbygging
Kystområdene i sentrale steder deler av landet er gjenstand for et omfattende utbyggingspress – en såkalt *bit for bit* utbygging. Til tross for en streng forvaltning skjer det fortsatt en reduksjon av de deler av strandsonearealene som ikke er påvirket av fysiske inngrep. Dette skjer både som dispensasjoner og på bakgrunn av reguleringsplaner.

Synlighet fra sjøen
Inngrep og bygningsmessige tiltak skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Fylkeskommunen mener at tiltakene også må vurderes i landskapssammenheng. Og all utbygging må underordnes det helhetlige landskapsbildet.

Adkomstvei, bro og kanal
I denne aktuelle saken argumenterer søker med at den nye adkomstveien har ivaretatt universell utforming på en langt bedre måte enn opprinnelig adkomst. I søknaden står det at *Da eiendommene er regulert til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det*

viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar mm fra «driftsbyggene» ut til utleiehyttene problematisk. Dagens løsning, som ikke r omsøkt, er en utbedring av selve veien og broen, som sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Fylkeskommunen mener at dette ikke kan rettferdiggjøre at man utfører tiltak innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet, men vi ber kommunen vurdere næringsfunksjonene på holmen, skal de utvikles i fremtiden, så blir disse faktorene viktig både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

Universell utforming er en samfunnskvalitet. Det er et mål at samfunnet skal ha plass til alle, uavhengig av funksjonsevne. Dersom Asker kommune kan akseptere etablering av adkomstveien, bro og kanal, anbefaler fylkeskommunen at det settes vilkår om at denne *skal* være universelt utformet. Vi ber Asker kommunen vurdere den mest fornuftige løsningen, samt omfang og materialbruk, og sette vilkår om dette og eventuelle rettinger.

Vurdering av parkeringsplass
Fylkeskommunen mener at etablering av parkeringsplass i friområdet er svært uheldig og vi fraråder denne.

Konklusjon

All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-meterbeltet skal byggeforbudet håndheves strengt. En dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven må gjøres med utgangspunkt i de arealmessige hensynene i området. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Fylkeskommunen kan etter dette ikke se at det har blitt vist til grunner av en slik vekt at det gir grunnlag for å gi dispensasjon eller at tiltakene fører med seg en forbedring for allmennheten.

Fylkeskommunen ber Asker kommune vurdere om de utførte tiltakene gir god tilgjengelighet til friluftsliv og sjønære områder. Vi ber også kommunen vurdere tiltakenes synlighet fra sjøen.

Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlaget fremgår klart i vedtaksbrevet, slik at vi kan vurdere å fremme en klage. Fylkeskommunen har ingen flere merknader til saken og ber om å få oversendt vedtaket.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: Pia Skipper Løken

Nyere tids kulturminner: Mildrid Melkild

Friluftsliv: Ingrid Marie Kavli

Kommunale planer, samordning: Christine Stene

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Fra: Alexander Andresen [alexander@fristed.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Sidsel Bryde [sidsel@fristed.no]
Sendt: 18.10.2021 08:18:46
Emne: S21/3686 - Ettersending av rapport fra Biofokus (miljørapport)
Vedlegg: Sandspollen 2021, kanal2.pdf

Hei,

Fristed Arkitekter AS ettersender herved miljørapport fra Biofokus som omhandler ettergodkjenning av bro og utgraving på Holmen, Wærpen. Ettersending av dette dokumentet ble nevnt i redegjørelsen som ble sendt sammen med søknaden i august (søknad levert til kommunen 31.08.2021).

Vennlig hilsen,

Alexander S. Andresen Arkitekt MNAL
+47 986 91 992 Mob
Fristed Arkitekter
Meierisvingen 2
NO-1383 Asker
www.fristed.no
Facebook

Biofokus

– for et godt kunnskapsgrunnlag

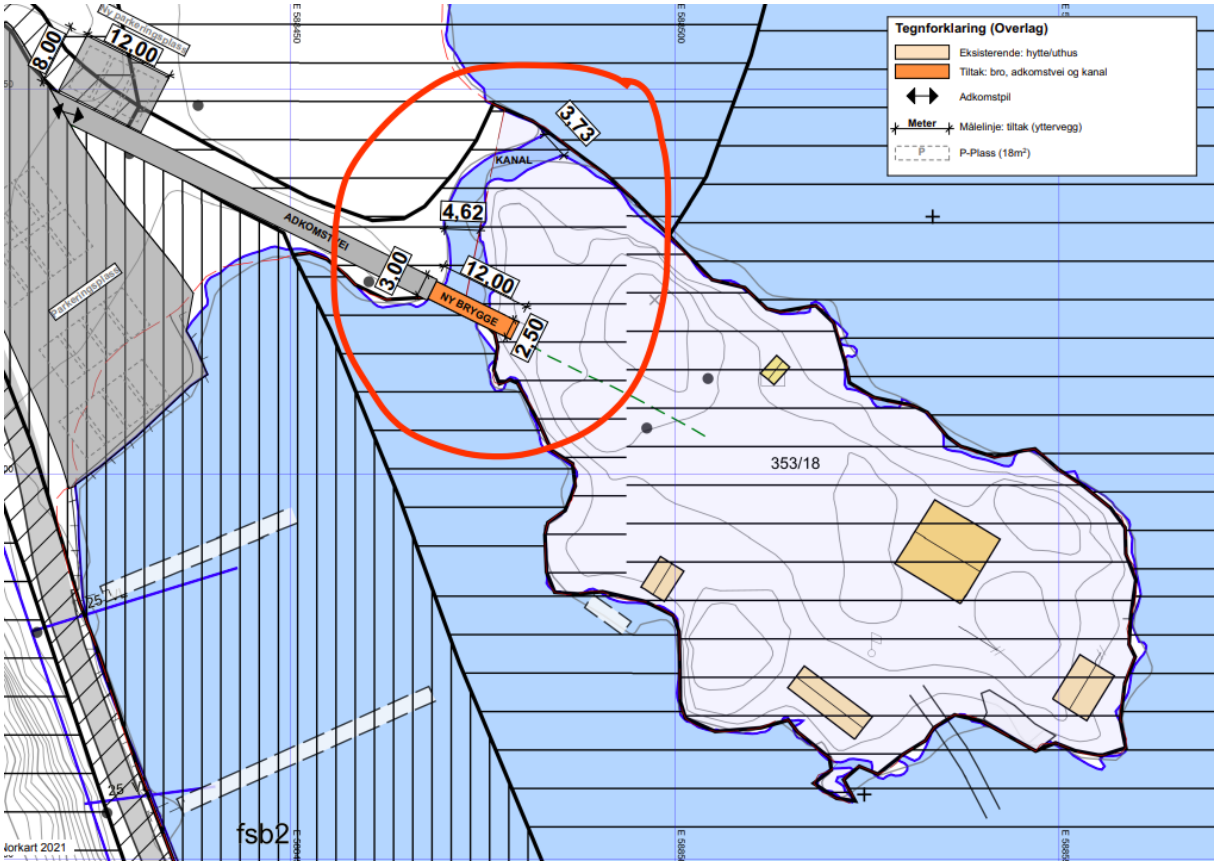
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Kjell Magne Olsen
BioFokus
Gaustadalléen 21
0349 Oslo

Oslo, 08.10.2021

Konsekvensvurdering av oppgravet kanal rundt nordsiden av Holmen i Sandspollen, Asker (tidligere Hurum) kommune i 2021

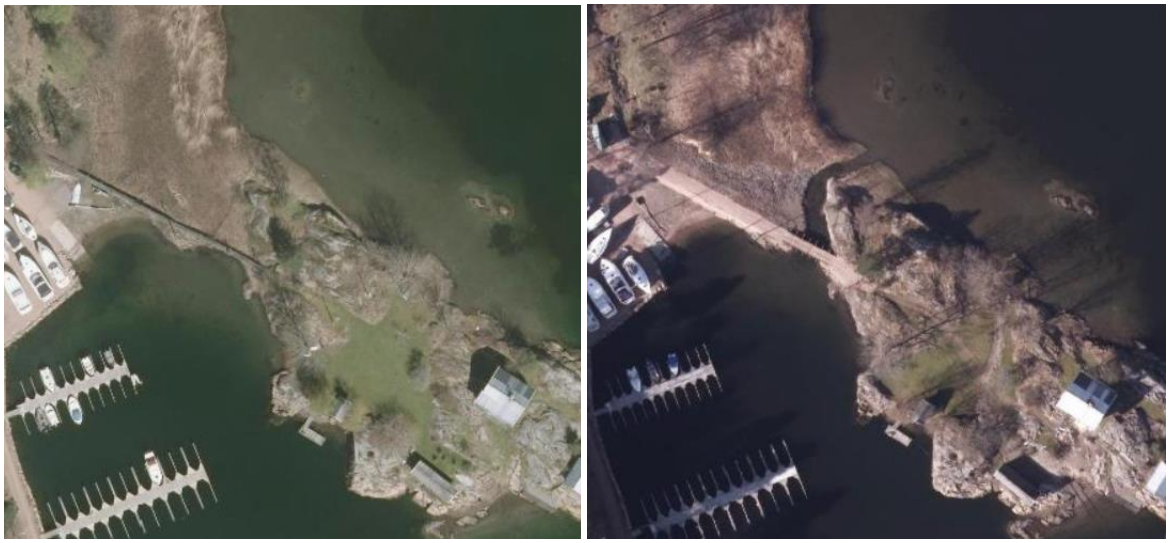
Undertegnede ble kontaktet pr. e-post 26.08.2021 av Sidsel M. Bryde, Fristed Arkitekter, med forespørsel om å gjøre en vurdering av en kanal som er gravet opp rundt nordsiden av Holmen i nordre del av Sandspollen i Hurum. Avtale om kartlegging ble inngått 1. september.



Kart tilsendt fra oppdragsgiver, med tiltaksområdet (kanalen) innringet i rødt.

Området ble besøkt 9. september 2021 under gunstige værforhold. Lavvann og delvis tørr kanal ved ankomst, men høyere vann og gjennomstrømming noe senere.

Ut fra flyfotografier på www.finn.no ser det ut som kanalen har blitt gravet en gang i tidsrommet 2012–2014, og den har dermed hatt noen år på seg til å etablere dagens tilstand. Også adkomstvei til Holmen og ny bro ser ut til å ha vært etablert i samme tidsrom.



Flyfotografier fra hhv. 2012 (venstre) og 2014 (høyre). Kilde: www.finn.no.

Det foreligger ingen tidligere registreringer fra undersøkelsesområdet i Artskart (https://artskart.artsdatabanken.no/), unntagen noen som er gjort av undertegnede i et par ulike sammenhenger.

Bukten nord for Holmen, hovedsakelig takrørområdet, er registrert som naturtypen *Strandeng og strandsump*, utforming *Semi-naturlig strandeng* med verdi C (*Lokalt viktig*) (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00027513). Omtrent tilsvarende område er kartlagt i NiN (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2010016970)

Registreringer i 2021

Sør for broen ser bunnen rimelig frisk ut, med en del grønnalger og skruehavgras, samt reker og strandkrabber. På berg og steiner lever en del brunalger (*Fucus sp.*), fjæreblod, storstrandsnegl, blåskjell, stillehavsøsters og mye rur. Her er også drivende, men ikke observert fastsittende, ålegras. Frittflytende ålegras ble også observert i bukten nord for kanalen.



Deler av aksskaftet til skruehavgras er synlig under vann i kanalen.



Fra området like sør for broen over til Holmen. Bunnen her er relativt frisk, muligens grunnet periodevis gjennomstrømming av vann i kanalen.

Ved lavvann ligger større eller mindre deler av kanalen tørrlagt (de ca. 10 nordligste metrene var tørre ved ankomst), men litt over en time senere var det gjennomstrømming.



To bilder øverst tatt 9. september 2021 ca. 13:30, mens de to nederste er tatt fra de samme stedene en drøy time senere. Mudderflaten med salturt og mye strandteger er synlig på alle bildene (og også i bakgrunnen på bildet helt bakerst i notatet).

I midtre deler av kanalen er det myk mudderbunn, med ca. 30 cm ned til fast grunn. I nordre tredjedel er det skjellsand og helt fast grunn. Det ble observert en del reker og kutlinger i kanalen.

Vegetasjonen langs vestsiden av kanalen er dominert av takrør, men også med en del strandkryp, saltsiv, krypkvein, strandstjerne, tangmelde, gåsemure, saltbendel, havsivaks og salturt (sistnevnte særlig på mudderflate lengst nord). På takrør er det mange galler av fritfluen *Lipara lucens*.



Stort takrørsområde på vestsiden av kanalen. Til høyre galle på takrør, dannet av larven til fritfluen *Lipara lucens* (innfelt et bilde av den voksne fluen fra www.pbase.com).

På mudderflater og skjellsand i nord er det mye død vanlig sandskjell (VU) og vanlig hjerteskjell, samt noe blåskjell og stillehavsøsters. På mudderflaten vest for nordenden av kanalen lever store mengder strandteger, bl.a. mye muddersmåstrandtege (*Saldula palustris*), men også én eller to arter til. Ellers er der en del fluer, men bare noen få av disse, og relativt vanlige arter, har blitt bestemt. Noen dyr ble også fanget i takrørskogen og på strandengpartier i takrørskogen med noe lavere vegetasjon, men ikke noe av dette er spesielt nevneverdig. Sikkert bestemte arter er eller vil bli tilgjengelige i Artskart.

Naturmangfoldloven § 8–10

Her vurderes §§ 8–10, mens § 11 om prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren, samt § 12 om prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, overlates til tiltakshaver å besvare.

§ 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."

Utredningen har vært basert på standard metodikk for kartlegging, verdisetting og konsekvensvurdering. Kartleggingen har fanget opp eventuell forekomst av arter og naturtyper i området, og tilstand og naturkvaliteter er beskrevet. Feltarbeidet var begrenset til ett besøk i begynnelsen av september, under gode værforhold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet i området.

§ 9 Føre-var prinsippet
"Når det treffes en beslutning, uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak".

Kunnskapsgrunnlaget, gjennom forhåndsundersøkelser og feltarbeid, vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til konsekvensvurderingen (som riktignok er foretatt flere år etter at tiltaket ble utført).

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
"En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for".

Området er svært lite, men kan allikevel ha en stor økologisk konsekvens, da det er stor forskjell på ingen og noe gjennomstrømming av vann mellom to gruntvannsområder. Tiltaket vurderes til å ha flere positive konsekvenser enn negative, i den grad det i det hele tatt har hatt noen av sistnevnte kategori.

Konklusjon: Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot. Gjennomstrømmingen av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold.

Med vennlig hilsen
Kjell Magne Olsen
Biofokus



Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FORDELE S**21/3686**	**GBNR 353/18** L**27158/21**	**15.09.2021**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/3686**.

353/18 Kvitteringsbrev - Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen fra fastlandet
Verpentangen 2 A Tiltakshaver: Harald Wærpen

Vi har mottatt din søknad.

Behandling av søknaden

Søknaden blir behandlet så snart som mulig, men for tiden har vi dessverre lang saksbehandlingstid, det kan ta 4-5 uker før saken blir fordelt til saksbehandler. Kommunens frist for behandling av søknaden er 12 uker fra saken er komplett til behandling.
For noen saker er kommunes frist for behandling av søknaden 3 uker. Dette gjelder kun dersom søknaden er fullstendig og følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov.
- Det foreligger ikke merknader fra naboer
- Tiltaket krever ikke ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet (f.eks. fylkeskommunen).

Hvis det er mangler eller feil ved søknaden, vil du få nærmere beskjed om eventuelle mangler eller feil fra saksbehandler.

Har du spørsmål?

Du finner mer informasjon på våre nettsider https://www.asker.kommune.no/
Har du spørsmål om søknaden eller må sende inn ytterligere dokumentasjon kontakt oss på epost post@asker.kommune.no
Vi ber om at du sender inn all dokumentasjon samlet. Vennligst oppgi saksnummeret.

Gebyr

Byggesaksgebyret blir beregnet etter kommunes gebyrregulativ som gjelder da søknaden ble sendt inn til kommunen. Vi gjør oppmerksom på at saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes ett tilleggsgebyr per time inntil saken er fullstendig. Det må også betales gebyr dersom saken blir trukket eller avslått.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)	E-post	Telefon	Org.nr.
Katrineåsveien 20 3440 Røyken	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 70 00 00	920 125 298 mva.

Informasjon
Post til og fra kommunen er offentlig og vises derfor åpent på kommunes postlister på internett. Personsensitive opplysninger som f.eks. helsetilstand, personnummer etc. skal ikke sendes inn som epost.

Med vennlig hilsen

Samfunnsutvikling

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

Til:
Fristed Arkitekter AS, Meierisvingen 2, 1383 ASKER

Kopi:
Harald Wærpen, Verpenveien 32, 3475 SÆTRE

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

26.01.2022 10:20:48 AR4714782 50

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Eier: Harald Wærpen

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Vei

Nytt anlegg/konstruksjon

Vesentlig terrenginngrep

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av Harald Wærpen fremmer Fristed Arkitekter AS en søknad om ettergodkjenning /etableringen av adkomstvei, bro og kanal over til gnr. Bnr. 353/18 fra 353/13. Det søkes også om gjenbruk av garasje og etablering av en parkeringsplass på terreng i tilknytning garasjen på eiendom 353/13. Nytt rekkverk langs broen er også tiltenkt for å opprettholde TEK17-krav med tanke på sikkerhet.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

26.01.2022 10:20:48 AR4714782 50

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Hurum Kommune - Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Fristed Arkitekter As, Sidsel Bryde
E-post:	post@fristed.no
Telefon:	95101353

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	Fristed Arkitekter As
Organisasjonsnummer:	998403804
Telefon:	95101353
E-post:	post@fristed.no
Postadresse:	Meierisvingen 2 , 1383 ASKER

Nabovarselet er signert av

SIDSEL MARIE BRYDE på vegne av FRISTED ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.01.2022 10:20:48 AR471478250

26.01.2022 10:20:48 AR471478250

Filvedlegg:

5-000-1 Situasjonsplan (Etter).pdf
5-000-2 Utomhusplan (Etter).pdf
5-250-1 Oppriss Sør og Nord (Etter).pdf
5-200-1 Snitt A og B (Etter).pdf
Søknad om dispensasjon fra 100-metersgrensen.pdf
Søknad om dispensasjon fra Plan og bygnignsloven 20.1 og arealdel 1.9.pdf
Søknader om dispensasjon - Reguleringsplan Verpen, punkt 3.pdf

Situasjonskart

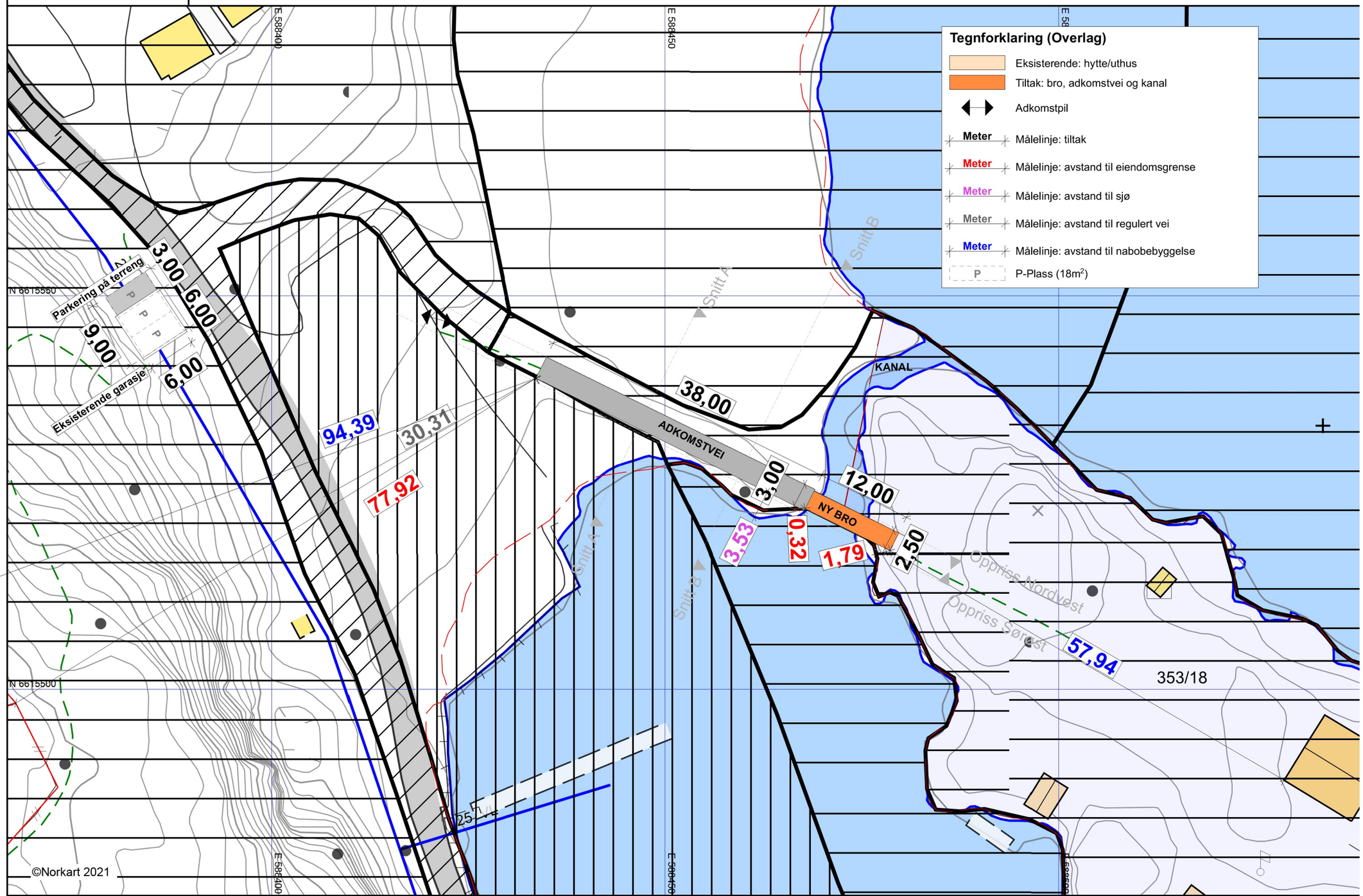
Asker kommune

Eiendom: 353/18

Adresse: Verpentangen 2A

Utskriftsdato: 31.08.2021

Målestokk: 1:500



Tegnforklaring (Overlag)

- Eksisterende: hytte/uthus
- Tiltak: bro, adkomstvei og kanal
- Adkomstpil
- Meter — Målelinje: tiltak
- Meter — Målelinje: avstand til eiendomsgrense
- Meter — Målelinje: avstand til sjø
- Meter — Målelinje: avstand til regulert vei
- Meter — Målelinje: avstand til nabobebyggelse
- P — P-Plass (18m²)

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

Fase: Byggemelding

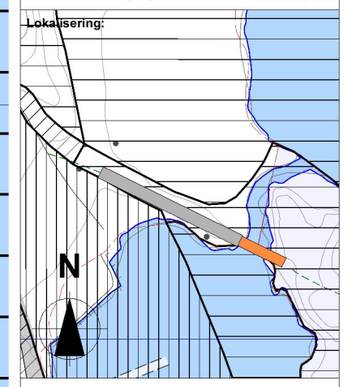
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.

Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.

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

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn: 21034_Hovedmodell_Terreng modell_Bukt.pln	**Sign.:** AA	**Kontroll:** SMB
Tegningsnr: 5-000-1	**Revisjonnr:** -	

Type tegning:
Situasjonsplan (Etter)



Tegnforklaring

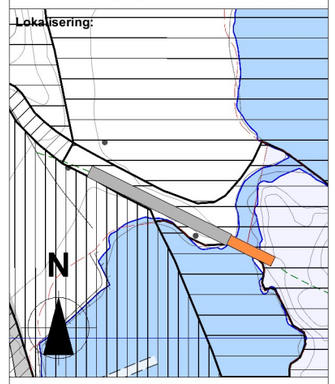
- Takflate bolig
- Treplatting på terreng
- Grusvei
- Asfalt / Parkeringsplass
- Grøntareal
- Kanal / vann
- P-plass (18m²)
- Adkomstpil
- Eiendomsgrense
- Høydekurve
- Nabobebyggelse
- +##,## Kotehøyde
- Meter Målelinje (tiltak)
- Meter Målelinje (Avstand til eiendomsgrense)
- Meter Målelinje (Avstand bebyggelse)
- Meter Målelinje (Avstand til regulert vei)
- Meter Målelinje (Avstand til sjø)

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

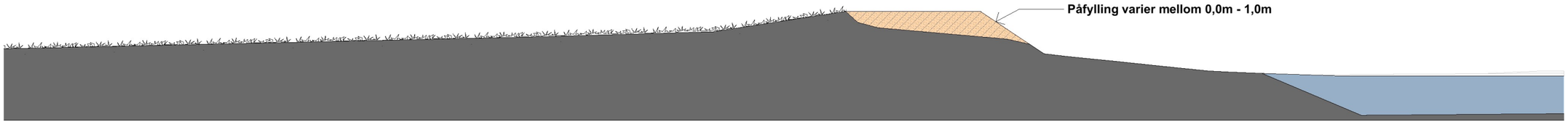
Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:500	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-000-2	-	

Type tegning:
Utomhusplan (Etter)

Bredde Adkomstvei
3 000



1:100 Snitt A

Bredde Adkomstvei
3 000



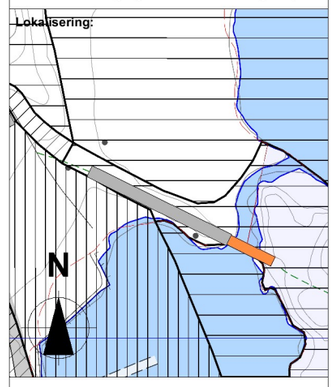
1:100 Snitt B

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as
Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

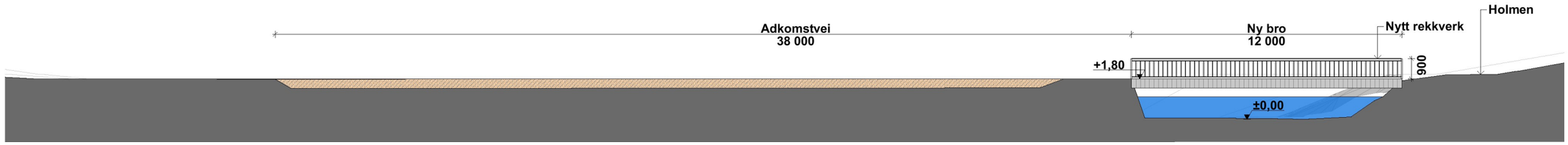
Prosjekt:
Nybygg
Verpentangen 2A
3475 Sætre
Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen
Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr: 21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:100	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-200-1	-	

Type tegning:
Snitt A og B (Etter)



1:200 Oppriss Sørøst



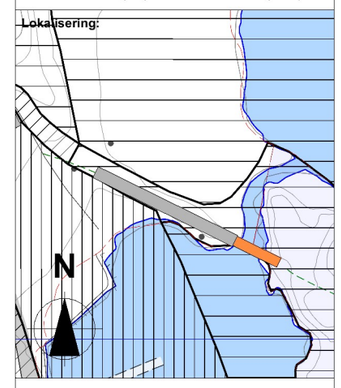
1:200 Oppriss Nordvest

Fase:
Byggemelding

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	KS
-	24.01.2022	Byggemelding	AA	SMB

Alle målinger må kontrolleres av byggherrer på stedet.
Perspektiver er kun for å illustrere planlagte tegninger, de skal ikke brukes til bygging.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Lokalisering:



fristed™ ARKITEKTER

Prosjekteringsgruppen:

ARK : fristed arkitekter as

Meierisvingen 2
1383 Asker
Tlf: +47 951 79 352
post@fristed.no

Prosjekt:
Nybygg

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Gnr./Bnr.: 353/18 og 353/13

Tiltakshaver:
Harald Wærpen

Verpentangen 2A
3475 Sætre

Prosjektnr:
21034

Dato:	Målestokk (A3):	
26.08.2021	1:200	
Filnavn:	**Sign.:**	**Kontroll:**
21034_Hovedmodell_Terrengmodell_Bukt.pln	AA	SMB
Tegningsnr:	**Revisjonnr:**	
5-250-1	-	

Type tegning:
Oppriss Sør og Nord (Etter)

Fra: Torstein Lium <tomrermester@torsteinlium.no>
Sendt: 8. februar 2022 19:17
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Laila Ringdal Hansen
Emne: Nabovarsel 353/18 Verpen
Vedlegg: 5-200-1 Snitt A og B (Etter).pdf; 5-250-1 Oppriss Sør og Nord (Etter).pdf; 5-000-1 Situasjonsplan (Etter).pdf; 5-000-2 Utomhusplan (Etter).pdf; Nabovarsel.pdf; Søknad om dispensasjon fra 100-metersgrensen.pdf; Søknad om dispensasjon fra Plan og bygnignsloven 20.1 og arealdel 1.9.pdf; Søknader om dispensasjon - Reguleringsplan Verpen, punkt 3.pdf; 220208 Svar på nabovarsel Holmen.pdf

Hei!

Se vedlagt nabovarsel og svar til nabovarsel.

Med vennlig hilsen
Torstein Lium

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

08.02.2022 18:42:37 AR4742757772

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Sandspollen / Holmen

Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	18	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: LISE BERIT LIUM

Adresse: Verpentangen 4, 3475 Sætre

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
353	523	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til all tidligere korrespondanse i byggesakene til 353/13.
For omsøkte tiltak vises til all tidligere korrespondanse mellom grunneier, Hurum kommune og nye Asker kommune.
For 353/253 vises det til korrespondanse registrert i tidligere Hurum kommunes sakarkiver.
Vi forbeholder oss retten til å komme med innsigelser hvis det senere viser seg nødvendig.

08.02.2022 18:42:37 AR4742757772

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

LISE BERIT LIUM på vegne av LIUM LISE BERIT	08.02.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

08.02.2022 18:42:37 AR474275772

1.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §1-8. Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §1.8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.* Bestemmelsen sier at *«i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
Da omsøkte tiltak ligger innenfor denne avstanden, er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

1.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Utgravingen av kanalen – der hvor myren lå før, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av verken svaberget på holmen eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

1.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Furuholmen.

Broen ble etablert for å skape en tryggere og mer funksjonell adkomst til hyttene og uthusene som ligger på holmen, samt adkomst fra sjøen inn til fastlandet. Før broen ble oppført, besto området mellom eiendom 353/13 og 353/18 av en gammel og smal bro, samt en myr - en naturtype som gjør det nokså vanskelig for både mennesker og kjøretøy å krysse. Den nye adkomstveien og den nye broen er også med på å forbedre ferdsel mellom fastland og holme. Ser man historisk på dette, er adkomsten en gjenoppretting av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Nåværende adkomst er bygget opp slik at veien og broen over til skjæret får samme høyde som den gamle broen hadde. Denne skånsomme

utføring ble valgt for å unngå nivåforskjeller i terrenget og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst over (med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen). Oppfyllingen av adkomstveien er lagt i terrenget på en naturlig måte slik at overgangen fra parkeringsplass til bro og grøntareal blir sømløst/slett.





Illustrasjon 3 og 4 – Adkomsten fra parkeringsplassen ut til broen følger terrenget.



Illustrasjon 5 – Flyfoto viser den smale, gamle broen.

Oppføringen av broen og veien, er også dimensjonert og tilrettelagt slik at utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, og transport av viktig inventar og verktøy kan komme så nærme holmen (fra fastlandet) som mulig. Tiltakene har også blitt gjennomført for å sikre at krav om universell utforming blir opprettholdt. Ved å lage broen og veien bredere kan slike kjøretøy komme helt frem til holmen, noe som ikke var mulig før. Å styrke denne samfunnsnyttige logistikken er en fremtidsrettet løsning fordi holmen og området rundt er regulert til næringsformål og sannsynligvis vil bli hyppigere brukt i nær fremtid. Videre var ønsket å aktivisere holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele holmen blir brukt,

både som en tur- og overnattingsdestinasjon. Kanalen har også vært med på å forbedre vannkvaliteten i bukta.





Illustrasjon 6 – Ny bro gir direkte adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Kommunen ønsker at blir tilbakeført slik det var før tiltaket. En tilbakeføring vil verken kunne gjenskape den gamle myren eller samme artsutvalg. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Å introdusere broen på ny samme sted der hvor den historisk sto, ansees som mer historisk riktig enn å etterfylle kanalen og lage en ny adkomstvei. Eksisterende bro er også en relativt lett og luftig konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan bevege seg fritt, og få direkte tilgang til sjø og land.

For sammenlignings skyld må også nevnes at det har blitt gjennomført naturinngrep og oppføring av tiltak som ikke har blitt søkt om, men godkjent av Asker kommunes forgjenger, Hurum kommune i ettertid på naboeiendom 353/523. Dette er inngrep av nyere tid, datert til slutten av 2017 og begynnelsen av 2018, som også ligger innenfor 100-meterbeltet. Her ble terrenget ved strandsonen fylt med store mengder stein, sand og jord for å heve terrenget og flate det ut. Det ble også anlagt en flat plen i vannkanten – et stort inngrep og et tydelig privatiserende tiltak, som oppleves som et hinder for ferdsel langs eksisterende sti. Byggingen av plen er et eksempel på tiltak som gagner eierne mer enn allmennheten.

Eksemplet er godt egnet til sammenligning med det tiltak som det blir søkt dispensasjon for. Å tilrettelegge for veiadkomst og bro på 353/13 forbedrer tilgang til holmen for allmenheten og skaper tryggere ferdsel.



Illusjontrasjon 7-9 : Naboens eiendom der det har blitt gjennomført og godkjent oppfylling av stein, sand og jord ved strandkanten.

1.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* i plan og bygningsloven er å forsikre at strandsonen forblir uberørt av kraftig utbygging og opprettholde allemannsretten, for å sikre fri ferdsel i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket ansees ikke som kraftig utbygging og sjenerer ikke hverken bebyggelsen eller selve kystlinjen/strandsonen sett fra sjøen eller fastlandet. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den historiske broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har også forbedret vannkvaliteten og -strømningen langs bukten, og åpnet opp for vandring langs hele strandkanten.

Selv om tiltakene ligger innenfor 100- metersbeltet, er de med på å gjenetablere det historiske landskapet, de har gjort holmen mer tilgjengelig og oppfordrer til fri og trygg ferdsel for allmennheten, samt skapt en mer direkte og funksjonell adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av holmen og utleiehyttene.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

1.1. Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven, §20-1, første ledd bokstav K, samt fra Hurum kommune – Kommuneplanens arealdel, punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra *Plan og bygningsloven §20-1, første ledd bokstav K.* Bestemmelsen sier at *Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov: k) vesentlig terrenginngrep*

I tillegg søkes det om dispensasjon fra *Kommuneplanens arealdel (Hurum kommune), punkt 1.9 – Plassering av tiltak og terrenginngrep.* Bestemmelsen sier at «samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer skal ikke være over 0,5 meter. Ettersom terrengendringer varier mellom 0 til 1,0 meter, og at omsøkte tiltak har medført større terrenginngrep er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra disse bestemmelsene.

1.1.2. Ulemper

Terrenginngrep har blitt iverksatt langs overgangen mellom fastlandet og holmen. Utgravingen av kanalen – der hvor myren lå før, har blitt åpnet opp for å igangsette bedre vannstrømning rundt bukta. Dette har blitt gjort på en skånsom måte slik at naturmangfoldet kan vokse frem igjen over tid. Veien har blitt etterfylt, men ikke på bekostning av verken svaberget på holmen (urørt) eller området på fastlandet som består i hovedsak av grus og stein. Dette kan sees på bildene nedenfor.





Illustrasjon 1 og 2 – Kanalen der sivet har begynt å vokse frem igjen. Svaberget har blitt uberørt.

1.1.3. Fordeler

Det omsøkte tiltaket – veiadkomsten og broen over kanalen er med på å forenkle ferdsel ut til Holmen.

Broen og kanalen ble etablert for å skape en mer funksjonell og tryggere adkomst til husene og sjøen da dette mellompartiet før besto av et myrområde. Valget om å bygge en ny bro og adkomstvei ble også tatt, fordi den gamle brostrekningen var for smal og nedslitt for utrykningskjøretøy. Den opprettholdte heller

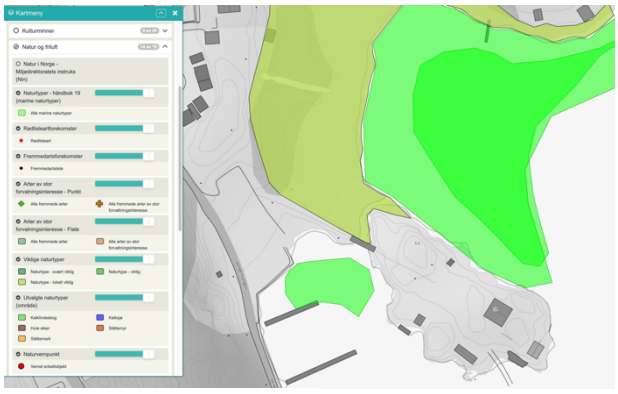
ikke kravet om universell utforming. Myren gjorde det problematisk for eierne og besøkende/gjester å bruke holmen samt de andre næringene på fastlandet. Kanalen ble også innført for å bedre vannsirkulasjonen rundt holmen, da myren ble et hinder for dette. Inngrepet har ført til økt vanngjennomstrømning, samt at vannkvaliteten i bukten i sørvest har blitt mye bedre. Kanalen har også gjenintrodusert det biologiske artsmangfoldet. Videre var ønsket å aktivisere holmen i større grad. Innføringen av kanalen åpner for at hele holmen blir brukt, både som en tur- og overnattingsdestinasjon.

Kommunen ønsker å tilbakeføre dette område til slik det var før. En tilbakeføring vil uansett ikke speile området slik det så ut før tiltaket. Ifølge flyfotoet er det tydelig at broen som bygningselement var en prominent del av landskapet. Eksisterende bro har samme plassering som den gamle broen og er lagt utenfor området avsatt som 'naturtype – lokalt viktig' og kommer derfor ikke i konflikt med denne hensynssonen. Den nye broen er også en relativt 'lett' konstruksjon som underordner seg bebyggelsen rundt og tilpasser seg til terrenget. En etterfylling av kanalen vil ikke nødvendigvis gjenetablere samme flora og biotop som lå der før. Istedenfor å tvinge frem floraen på en kunstig måte, er det fordelaktig å la naturen forbli og å la vegetasjonen vokse frem naturlig.

Derfor, med tanke på naturinngrep og historisk dokumentasjon ansees det som mer hensiktsmessig å beholde tiltakene slik de er. Da strandsonen og friluftsområdet skal være åpent for allmennheten, ansees det også som fordelaktig å beholde broen mellom eiendommene, slik at besøkende kan få direkte tilgang til sjø og land.



Illustrasjon 3 – Flyfoto som viser den gamle broen.



Illustrasjon 4 – kart som viser naturtyper.

Den nye adkomstveien, som er lagt i tilknytning til broen og holmen, er også med på å styrke forholdet mellom eiendommene. Ser man historisk på dette, har adkomsten blitt en forlengelse av den gamle broen som ble revet (delen i nordvest). Videre ble nåværende adkomst fylt på slik at veien og broen over til skjæret fikk samme høyde som det den gamle broen hadde. Overkant bro er akkurat samme som overkant adkomstvei. Denne skånsomme utføringen ble valgt for å unngå nivåforskjeller og gi nødvendig høyde for sikker og tørr adkomst med unntak ved springflo, hvor vannstanden går over broen.



Illustrasjon 5 – Adkomstveien i dag. Bruker samme materialer som landskapet rundt.

Da eiendommene er regulert til næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanen, blir det viktig å tilrettelegge for både nåværende og fremtidig drift av slike bygg. Ser man på situasjonen før oppføringen av nåværende vei og bro, var transporten av inventar fra 'driftsbyggene' ut til utleiehyttene problematisk og særdeles vanskelig. Dagens løsning – en utbedring av selve veien og broen - sikrer adkomst med nyttekjøretøy, som ambulanse, brannbil, slamsugere og renovasjonsbiler til skjæret, samt personbiler som må transportere inventar til næringslokalene. Skal næringsfunksjonene ute på holmene utvikles i fremtiden, blir disse faktorene særdeles viktige både for sikkerhet, logistikk og forvaltning.

1.1.4. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak *§20-1, første ledd bokstav K* i plan og bygningsloven er å forsikre at vesentlig terreng inngrep blir søkt om gjennom de riktige organene slik at inngrepene ikke går utover eksisterende naturlandskap og -mangfold eller boligbebyggelse.

Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet.

Tiltakene har gjort holmen mer tilgjengelig og tryggere sammenlignet med hvordan det var før – det er nå tilrettelagt i større grad for utrykningskjøretøy takket være den nye veien, og broen sikrer trygg adkomst over til holmen når det er høyvann. Tiltakene har også forbedret logistikken med tanke på vedlikeholdsarbeid av holmen og utleiehyttene.

Tiltakene gjenspeiler også hvordan landskapet langs bukten var før utbyggingen tok sted. Nåværende bro og vei har blitt strategisk lagt på samme strekning og terrenghøyde som den gamle broen, og lagt slik at de ikke kommer i konflikt med viktige naturtyper. Kanalen har forbedret vannkvaliteten langs bukten, åpnet opp for vandring langs hele strandkanten, og gir holmen en viss autonomi og egenart, mens den fortsatt tilhører resten av Wærpen gård.

Det vurderes at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse eller lignende. Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

1. SØKNADER OM DISPENSASJON

1.1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan *Verpen*, reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*.

1.1.1. Begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse punkt 3. *Reguleringsformål*. Bestemmelsen *PBL 25.6 Spesialområder* sier at områder merket 'sf' i reguleringsplankartet (*omfatter områder på land)*, faller under kategorien 'a) Friluftsområde'. Tiltakene som er satt opp og utarbeidet – veiadkomst, bro og kanal er ikke i samsvar med arealformål 'friluftsområde på land'. I henhold til plankartet er området der hvor parkering og garasje er tiltenkt, er plassert i et område også avsatt til 'friluftsområde'. Med hensyn til dette er tiltaket avhengig av dispensasjon. Det søkes derfor om dispensasjon fra arealformålene.

1.1.2. Hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt

Det lå fra før av en smal bro på påler som strakk seg over området avsatt til friluftsområde. Dette var hovedveien for å komme seg over til Holmen, men da broens fysiske tilstand og størrelse var lite gunstig til både adkomst på fots og via kjøretøy og nyttekjøretøy, ble det bestemt at den skulle rives.

Plasseringen av en ny bro og adkomstvei på eksakt samme sted som den tidligere broen tilsidesetter derfor ikke bestemmelsen, da det er behov for en overgang fra fastlandet til Holmen – dette i form av en fysisk struktur. Den nye adkomstveien forhindrer heller ikke allmennheten til å bruke eller å ferde mellom de ulike frilufts- og grøntområdene.

Kanalen blir en naturlig del av det regulerte området 'sfs – Friluftsområde sjø' som fortsatt er et 'friluftsområde' selv om det ikke er på land.

I dag befinner det seg en eksisterende garasje fra 1950 nordvest for havnen som ligger i friluftsområdet. Det er ønskelig å gjenbruke garasjen og legge en parkeringsplass på terreng. Ved å ta i bruk en garasje som har ligget der fra før, vil det derfor ikke forringer hverken naturen og miljøet rundt, samt fri ferdsel for allmennheten. Dette kan sees på bildet nedenfor.



Flyfoto fra Asker kommune kart. Bildet viser eksisterende båtslipp og parkeringsareal.

1.1.3. Ulemper

Kun en liten stripe av område som før var grøntareal har blitt endret for å tilrettelegge den nye atkomstveien. Endringene har blitt gjort kun på overflaten da grunnen er bygd opp av eksisterende stein/grus jord og svaberg. Denne lille endringen i landskapet hverken forhindrer fri ferdsel eller ødelagt selve friluftsområdet. Det vurderes at fordelene oppveier ulempene.

1.1.4. Fordeler

Tiltakene - veiadkomst, bro og kanal, medfører ingen skade på selve formålet 'friluftsområde'. Alle tre er med på å styrke området som helhet da allmennheten kan tryggere ferdes fritt både på fastlandet og til Holmen. Tiltakene har heller ikke kommet i konflikt med området avsatt 'e) Naturvern, hekkeplass, våtmark – omfatter områder merket sn1 og sn2.' i henhold til reguleringsplanen. Det har også tidligere blitt sendt inn naturmiljøanalyse for området rundt Holmen og småbåthavnen der det konkluderes med at tiltakene ikke har gitt noe negativ konsekvens på verken floraen eller faunaen i dette område.

Den omsøkte parkeringen vil ble lagt på eksakt samme sted som eksisterende garasje slik at så lite som mulig av naturen rundt blir berørt. I henhold til reguleringsplanen punkt 7.1 *Friluftsområde* står det at:

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

Det ansees som fordelaktig å gjenbruke eksisterende garasje fra 1950, ettersom denne har blitt brukt i 70 år og vil fortsatt bli brukt og avsatt til brukerne av Holmen. Garasjen og parkeringen vil heller ikke komme i konflikt med formål avsatt til småbåthavn, LNFR-områder/ spesialområder naturvern og vil ikke være til hinder for allmennferdsel da den ligger tilbaketrukket fra havnen og holmen.

1.1.5. Konklusjon

Det vurderes at hovedhensynet bak reguleringsformålene er å tilrettelegge for at området Sandspollen Wærpen bevarer sin opprinnelige stedsstruktur, vernede områder forblir urørt, og at fremtidig utbygging kun kan gjennomføres i dets avsatte område som vist i planen.

Det som ligger i begrepet 'Friluftsområde på land' er at naturen kan få utvikle seg uten inngrep fra oss mennesker, men også at allmennheten kan bruke området uten at noen fysiske strukturer er til hinder.

Tiltakene som det søkes om vil ha stor samfunnsnytte da hele området rundt havnen og Holmen kan bli brukt i større grad enn før. Utvikling av det biologiske arts- og naturmangfoldet vil også fortsatt bli ivaretatt og opprettholdt.

Uansett vurderes det at tiltaket er i tråd med hovedhensynet bak bestemmelsen, og at dispensasjonen vil ikke gi noen fordeler som økt utnyttelse, høyere bygg eller lignende.

Etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, samt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

Fra: Kristin Graff
Sendt: 29. november 2021 16:01
Til: post@fristed.no
Emne: 353/18 Søknad om ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen fra fastlandet

Hei,
Jeg vil informere kort om at jeg har fått tildelt saken
og jeg vil se igjennom den og gi nærmere tilbakemelding dersom det er mangler ved søknaden.

Med vennlig hilsen
Kristin Graff
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
Epost: kristin.graff@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Kristin Graff
Sendt: 1. juli 2022 17:17
Til: alexander@fristed.no
Emne: 353/18 status ettergodkjenning av vei/bro/kanal

Hei,
Informerer kort om at søknaden vil behandles i august.

Med vennlig hilsen
Kristin Graff
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
Epost: kristin.graff@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Kristin Graff
Sendt: 5. mai 2022 10:59
Til: alexander@fristed.no
Emne: 353/18 Ettergodkjenning av tiltak - status

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Hei,
viser til søknad om ettergodkjenning av tiltak på eiendom 353/18 og 353/13.
Kommunen arbeider med interne avklaringer og gir deg nærmere beskjed når videre behandling i saken gjøres.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen
Kristin Graff
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
Epost: kristin.graff@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Brendan Chen [brendan@fristed.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]; Kristin Graff [Kristin.Graff@asker.kommune.no]
Kopi: Marianne Veronique Estevenin [Marianne.V.Estevenin@asker.kommune.no]; Harald Wærpen [waerpen@vestships.no]; Sidsel Bryde [sidsel@fristed.no]; Thorvald Nyquist [tnyquist@deloitte.no]; kari.stamnes@hmark.no [kari.stamnes@hmark.no]; melvin.eiesland@hmark.no [melvin.eiesland@hmark.no]
Sendt: 08.08.2022 12:03:00
Emne: S21/3686 _ GBNR. 353/13 og 353/18 _ Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal samt oppføring av parkeringsplasser
Vedlegg:

Asker kommune
Samfunnsutvikling
Byggesak
v/ Kristin Graff (Saksbehandler Byggesak Midt/Sør)

Kopi:
Marianne Estevenin, Asker kommune (Avdelingsleder byggesak)
Harald Wærpen (Tiltakshaver)
Sidsel Bryde, Fristed Arkitekter AS (Ansvarlig søker i byggesak)
Thorvald Nyquist, Deloitte Advokatfirma AS (Bistå tiltakshaveren i tilsynssak (S20/2258))
Kari Stamnes, Hille Melbye Arkitekter AS (Forslagsstiller i reguleringssak)
Melvin Eiesland, Skjærlagsåsen Utvikling AS (Oppdragsgiver i reguleringssak)

Saksnr.: S21/3686
Gbnr.: 353/13, 353/18
Adresse: Verpentangen 2A, 3475 Sætre

Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal samt oppføring av parkeringsplasser

Viser til deres foreløpige vurdering i brev datert 22.05.2022, samt uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (17.06.2022) og Viken Fylkeskommune (27.06.2022). Vi viser også til saksgang i reguleringsplan for Sandspollen - Næringsområde og småbåthavn (PlanID 3025_06282217).

Vi anmoder om at denne saken ligger i bero hos byggesak frem til forslaget til reguleringsplanen for Sandspollen - Næringsområde og småbåthavn er ferdigbehandlet. Det er vår oppfatning av saken at behov for flere dispensasjoner (blant annet dispensasjon fra arealformål) vil frafalle dersom reguleringsplanen vedtas. Videre er det vår forståelse at planforslaget skal legges frem til 1.gangsbehandling innen relativt kort tid.

Slik vi ser det er dette en kompleks sak, hvor forhold i saken behandles på tverrs av kommunensavdelinger (tilsyn, byggesak og regulering). Det er vår faglige vurdering at det ikke er hensiktsmessig at kommunen fatter et vedtak i denne saken før ny detaljregulering for området foreligger. Dette spesielt med hensyn til at tiltaket trolig ble utført mellom 2013-14. Det vil si mer enn 8 år siden. Vi kan således ikke se grunn til at kommunen må fatte et vedtak med en gang, og mener at det er mest hensiktsmessig at alle forhold i de forskjellige sakene er avklart før det fattes et vedtak i denne saken. Her viser vi også til sasknr. S20/4758, hvor det er vår forståelse at søknaden om tillatelse til tiltak for den bygningen nå ligger i bero hos kommunen frem til planforslaget er ferdigbehandlet.

Vi håper at kommunens byggesaksavdeling deler vår vurdering i denne saken, og at dere kan avvente med å fatte et vedtak frem til det foreligger vedtak i reguleringsplanen (PlanID 3025_06282217).

Videre informerer vi om at vi har flyttet og at vår nye adresse er Strøket 9, 1383 Asker.

Vi takker dere på forhånd og ønsker dere en fin dag videre!

Med vennlig hilsen,

Brendan Chen
Prosjektleder / Sivilarkitekt MNAL (M.Arch, B.Envs)
+47 942 80 055 Mob

Fristed Arkitekter AS
Strøket 9
NO-1383 Asker
www.fristed.no

Asker kommune

Fristed Arkitekter AS
Meierisvingen 2

1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S**21/3686**	**GBNR 353/18** L**31426/22**	**02.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/3686**.

353/18 Søknad om ettergodkjenning av vei, bro, kanal og parkeringsplasser stilles ikke i bero
Verpentangen 2 A
Tiltakshaver: Harald Wærpen

Det vises til deres epost av 08.08.2022 hvor dere anmoder om at denne saken ligger i bero hos byggesak frem til forslaget til reguleringsplanen for Sandspollen - Næringsområde og småbåthavn, er ferdigbehandlet.

Vi har vurdert deres forespørsel og kommet frem til at saken ikke stilles i bero.

Tiltakene er utført uten å søke og det er gitt pålegg om retting. Søknad om ettergodkjenning er en direkte konsekvens av ulovlighetsoppfølgningen.

Vi har mottatt nødvendige opplysninger for å kunne realitetsbehandle søknaden, jf. pbl. 21-4 og det er klageadgang på enkeltvedtak.

Beslutning om avvisning av å stille saken i bero anser vi som en prosessledende beslutning og ikke et enkeltvedtak som det er klagefrist på. Det er ikke her tale om å avvise saken fra behandling, men å avvise en forespørsel om å stille saken i bero.

Avgjørelse av søknad om ettergodkjenning sendes i eget vedtak.

Med vennlig hilsen

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

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

Til:
Fristed Arkitekter AS, Meierisvingen 2, 1383 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S**21/3686**	**GBNR 353/18** L**32573/22**	**07.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/3686**.

353/18 Oversendelse av vedtak i sak om søknad om ettergodkjenning av vei, bro, kanal og parkeringsplasser
Verpentangen 2 A Tiltakshaver: Harald Wærpen

Det ble innsendt nabomerknad til søknaden fra eiendom 353/523.

Til orientering oversendes vedtak om avslag på søknad om ettergodkjenning av vei, bro, kanal og parkeringsplasser.

Med vennlig hilsen

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

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

Til:
Rune Strøm Næverdal
Terese Vatne Næverdal
Torstein Lium og Lise Berit Lium

Kopi:
Fristed Arkitekter AS
Harald Wærpen

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KGRAFF2 S**21/3686**	**GBNR 353/18** L**32551/22**	**07.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/3686**.

353/18 Oversendelse av vedtak i sak om søknad om ettergodkjenning av vei, bro, kanal og parkeringsplasser
Verpentangen 2 A Tiltakshaver: Harald Wærpen

Viser til deres uttalelser i saken.

Dere ble dessverre uteglemt fra kopilisten da vedtak ble sendt ut.

Herved oversendes vedtak som er fattet i saken.

Med vennlig hilsen

Kristin Graff
Byggesaksbehandler

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

Til:
Statsforvalteren I Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Fiskeridirektoratet Region Sør, Postboks 185 Sentrum, 5804 BERGEN
Naturvernforbundet I Hurum og Røyken, c/o Håvard Kilhavn, 3482 TOFTE

Kopi:
Fristed Arkitekter AS, Meierisvingen 2, 1383 ASKER
Harald Wærpen, Verpenveien 32, 3475 SÆTRE

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
25.01.2022	2021/33499
Deres dato:	**Deres ref:**
09.11.2021	20/2258

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Anders Vister, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker - 353/18 - Verpentangen 2A - klage vedtak pålegg retting tvangsmulkt

Vi viser til Asker kommunes oversendelse datert 09.11.2021. Vi beklager sent svar herfra.

Kommunens vedtak av 31.05.2021 i sak S20/2258 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder klage på kommunens vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt for vesentlig terrenginngrep og oppføring av bro på eiendom gnr.353 bnr.13 gnr. 353 bnr.18, Verpentangen 2A, i Asker kommune.

Kommunen vedtok pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, 31.05.2021. Tiltakshaver, Harald Wærpen, ble pålaget å tilbakeføre området til slik det var før arbeidene ble utført. Frist for retting ble satt til 01.09.2021. Det ble samtidig vedtatt en dagsmulkt på kr 2000, og et engangsbeløp på kr 50 000.

Vedtaket ble påklaget av advokat Christoffer Nicolaisen i Deloitte advokatfirma AS på vegne av Harald Wærpen i brev datert 21.06.2021. Klagen kan oppsummeres slik:

- Både etablering av kanalen og broen skjedde etter dialog og godkjennelse fra Hurum kommune og er følgelig ikke ulovlig etablert.
- Kravet om tilbakeføring er svært lite hensiktsmessig for eiendommen.
- Ved å fjerne veien/broen vil Holmen i praksis miste sin allmenne tilgjengelighet.
- Det er påkrevd at eiendommen har tilfredsstillende atkomst, vann og avløp.

- Vedtaket om tilbakeføring må uansett vente til ny reguleringsplan er utarbeidet.

Kommunen ga i brev av 03.09.2021 vedtaket av 31.05.2021 utsatt iverksetting til klagesaken er ferdigbehandlet.

Kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Statsforvalteren, 09.11.2021.

Kommunen opplyste om i brev av 02.12.2021 til Statsforvalteren at klager har bedt om at man avventer med å behandle klagen til behandlingen av byggesøknaden var ferdig behandlet. Statsforvalteren svarte i brev av 07.12.2021 at man tar sikte på å behandle saken innen den fastsatte fristen uavhengig av kommunens behandling av byggesøknaden.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Utgangspunktet for vurderingen

Statsforvalteren skal i denne saken vurdere gyldigheten av kommunens pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, 31.05.2021. Denne vurderingen knytter seg først og fremst til om kommunen hadde grunnlag for å vedta et slikt pålegg.

Det har blitt opplyst om at tiltakshaver har sendt inn en byggesøknad, 31.08.2021, om få ettergodkjent de utførte arbeidene. Statsforvalteren vil bemerke at en slik søknad ikke påvirker vurderingen av påleggets gyldighet. Statsforvalteren registrerer også at ved varsel om pålegg, 30.03.2020, fikk tiltakshaver mulighet til å sende inn søknad om ettergodkjenning innen 01.06.2020. Tiltakshaver har derfor tidligere fått anledning til å sende inn en byggesøknad.

De aktuelle delene av eiendommene er regulert til «friluftsområde på land» i reguleringsplan «Verpen» planID 06282190, som trådte i kraft 27.01.1998.

2. Hadde kommunen hjemmel til å vedta pålegg om retting?

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 første ledd har følgende ordlyd:

> «Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Kommunen kan gi den ansvarlige pålegg når det foreligger forhold i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven. Samtidig med fastsettelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-3 tredje ledd.

2.1 Foreligger det forhold i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven?

Kommunen har uttalt følgende i vedtaket av 31.05.2021:

> «Ved tilsyn av 11.03.2020 avdekket vi at det på eiendommen din har blitt foretatt større naturinngrep ved at det har blitt gravd ut en kanal som skiller Holmen fra fastlandet. Tiltaket har ikke vært omsøkt eller godkjent. Du har derfor utført vesentlig ulovlig terrenginngrep, hvilket innebærer et brudd på pbl. § 20-1 første ledd bokstav k, jf. § 20-2.
>
> I tillegg har det blitt etablert en adkomstvei med bro ut til Holmen. Adkomstveien starter på eiendom 353/13 med bro over kanalen og avsluttes på eiendom 353/18. Den nye adkomstveien med bro har erstattet den tidligere smale gangbroen som sto på peler. Tiltaket har ikke vært omsøkt eller godkjent. Du har dermed utført vesentlig ulovlig terrenginngrep, samt anlagt ulovlig vei, som også innebærer et brudd på pbl. § 20-1 første ledd bokstav k, samt bokstav l, jf. § 20-2.
>
> Videre innebærer tiltakene brudd på pbl. § 1-8 da det i 100-metersbeltet langs sjøen særlig skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftslov, landskap og andre allmenne interesser, jf. første ledd. Videre kan andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Kommunen har beskrevet avviket slik i tilsynsrapporten, datert 11.03.2020:

> «Beskrivelse av avvik
> Avvik nr. 1: Utgravd kanal som skiller Holmen fra fastlandet.
> På flyfoto datert 23.4.2014 (se nedenfor) ser vi at det er foretatt et større naturinngrep ved at det er gravd ut en kanal som gjør Holmen om til en øy. Eiendomsgrensen mot eiendommen 353/13 går ca. midt i kanalen. Tiltaket berører derfor både eiendommen 353/18 og 353/13. Forholdet er et vesentlig terrenginngrep og følgelig søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav k.
>
> Avvik nr. 2: Etablert adkomstvei med bro ut til Holmen.
> På flyfoto datert 23.4.2014 ser vi at det også er etablert ny adkomstvei med bro. Adkomstveien starter på eiendommen 353/13, med bro over kanalen og avsluttes på eiendommen 353/18. Ny adkomstvei med bor erstatter den enkle smale gangbroen som vises på eldre flyfoto. Det er i den forbindelse foretatt omfattende terrengendringer. Adkomstvei med bro ligger langs vannkanten.
> Forholdet er både:
> - et vesentlig terrenginngrep og følgelig søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav k, og
> - en anleggelse av vei og følgelig søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav l.»

Kommunen mener at det er utført søknadspliktige tiltak, herunder vesentlige terrenginngrep og anleggelse av vei jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav k og l, uten at det er søkt om dette. Pbl. § 20-2 første ledd oppstiller en søknadsplikt for disse tiltakene.

Kommunen påpeker også at de utførte tiltakene er innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 annet ledd.

Klager har anført at de utførte arbeidene er godkjent av Hurum kommune (nå Asker kommune). Kommunen har uttalt følgende til denne anførselen i klagebehandlingen:

> «Det medfører ikke riktighet at arbeidene med kanalen, veien og broen er tidligere godkjent av Hurum kommune. Det er verken nå, eller tidligere, mottatt noen slik søknad, og heller ikke gitt noen godkjenning for slike tiltak.»

Statsforvalteren finner ingen grunn til å betvile kommunens uttalelse. Det er ikke forelagt noe dokumentasjon i saken som tyder på at tiltakene har blitt søkt om og godkjent av Hurum kommune.

Statsforvalteren finner heller ikke grunn til å betvile kommunens konklusjon om at arbeidene som er utført er søknadspliktige. Arbeidene som er utført er av en slik karakter at de faller inn under kategoriene «vesentlig terrenginngrep» og «anleggelse av vei». Hva Hurum kommune har gitt av tillatelser overfor andre grunneiere i området opp gjennom årene kan ikke være relevant i den konkrete vurderingen av om det er utført arbeider som det burde vært søkt om i denne saken.

Vi kan heller ikke se at klagers anførsler som knytter seg til at det arbeides med ny reguleringsplan i området og at eiendommen må ha tilfredsstillende adkomst, vann og avløp kan føre frem. Som kommunen nevner i klagebehandlingen, vil det være naturlig å ta stilling til disse spørsmålene i en søknadsprosess.

Det foreligger derfor forhold i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 20-2 første ledd, jf. pbl. § 20-1 bokstav k og l.

Kommunen hadde derfor hjemmel til å vedta pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-3.

3. Påleggets utforming

Vedtak om pålegg om retting er et inngripende vedtak overfor den ansvarlige som får pålegget rettet mot seg. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan det tvangsfullbyrdes gjennom forelegg etter pbl. § 32-6. Det må derfor fremgå klart i vedtaket hva som skal til for å oppfylle pålegget, og det må også være mulig å oppfylle pålegget. Kommunens pålegg har følgende ordlyd:

> «1. Asker kommune pålegger deg å rette de ulovlige forholdene mellom eiendom 353/13 og 18, herunder ulovlig anlegg av adkomstvei, samt vesentlig terrenginngrep ved etablering av bro og kanal, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3. Retting i dette tilfelle betyr å tilbakeføre adkomstveien, broen og kanalen til slik disse tiltakene var før du foretok de ulovlige endringene. Tilbakeføring av kanalen forutsetter at du innhenter tillatelse fra Statsforvaltere. (...)»

Kommunen pålegger tiltakshaver å tilbakeføre området til slik det var før arbeidene ble utført. I tilsynsrapporten, datert 11.03.2020, er dette dokumentert nærmere med flyfoto. En tilbakeføring innebærer at det ikke er tilstrekkelig å fjerne de ulovlige arbeidene, men området skal settes tilbake i den tilstanden det var før de ulovlige arbeidene ble utført. Slik pålegget er utformet kan det fremstå

noe uklart hva en slik tilbakeføring innebærer, og hva den ansvarlige må foreta seg for å oppfylle pålegget. Kommunen har uttalt følgende i klagebehandlingen 09.11.2021:

> «Utgangspunktet er da at opprinnelig tilstand skal gjenopprettes, ved at naturinngrep må reverseres slik at de opprinnelige og naturgitte forholdene på stedet kan gjenoppstå i så stor grad som mulig.»

Statsforvalteren kan ikke se hvordan kommunen kunne utformet pålegget på en annen måte. Det vil være naturlig at kommunen veileder i arbeidet med å tilbakeføre området til slik det var før de ulovlige arbeidene ble gjennomført.

Det forutsettes i pålegget at tilbakeføring av kanalen godkjennes av Statsforvalterens Klima- og miljøvernavdeling. Statsforvalteren ga tillatelse til utfylling i sjø i vedtak av 31.08.2021 (vår ref. 2021/23513). I denne saken har klager sendt inn en rapport fra marinebiolog Kjell Magne Olsen, datert 08.10.2021, som sier at en utfylling i kanalen kan gjøre større skade på det biologiske mangfoldet i området enn å la kanalen være slik den er i dag. Statsforvalteren har blitt bedt om å revurdere sitt vedtak.

Slik pålegget er utformet vil det ikke være mulig å gjennomføre den delen av pålegget som gjelder tilbakeføring av kanalen uten tillatelse fra Statsforvalteren. Per i dag, 25.01.2022, har ikke vedtaket blitt omgjort. Tillatelse til utfylling i sjø som ble gitt 31.08.2021 er derfor fortsatt gyldig.

Statsforvalteren kan ikke se at påleggets utforming er uklar. Kommunens pålegg er gyldig.

4. Vedtaket er gitt utsatt iverksettelse

Vedtaket er gitt utsatt iverksettelse inntil klagebehandlingen er over. Statsforvalteren forutsetter at kommunen setter en ny romslig frist for retting som tar høyde for at det har blitt søkt om ettergodkjenning av de utførte arbeidene.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 31.05.2021 i sak S20/2258 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Ole Anders Vister
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
DELOITTE ADVOKATFIRMA AS Postboks 221, Sentrum 0103 OSLO

Harald Wærpen	Verpenveien 32	3475	Sætre

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 31.08.2021
Vår ref: 2021/23513
Deres dato:
Deres ref:

Harald og Anne Berit Wærpen
Verpentangen 2 A
3475 SÆTRE

Saksbehandler, innvalgstelefon
Susanne Brix Røed, 32266741

Vedtak om tillatelse etter forurensningsloven til utfylling i sjø ved Verpentangen i Asker kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ferdigbehandlet søknaden fra Anne Berit og Harald Wærpen, og gir tillatelse etter forurensningsloven til utfylling i sjø ved Verpentangen (gbnr. 353/18) i Asker kommune.

Tillatelsen med tilhørende vilkår følger vedlagt.

Statsforvalteren varsler gebyr på kr. 10 100,- for behandling av søknaden. Frist for å gi uttalelse til det varslede vedtaket er 17.09.2021.

Vedtaket om tillatelse kan påklages av berørte parter eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har den 04.08.2021 mottatt søknad fra Anne Berit og Harald Wærpen om tillatelse etter forurensningsloven til arbeider i sjø ved Verpentangen (gbnr. 353/18) i Asker kommune.

Sammendrag av søknaden

Anne Berit og Harald Wærpen søker om tillatelse til å fylle igjen gravearbeider ved Verpentangen (gbnr. 353/18) i Asker kommune. Søker har tidligere gravd ut en kanal som skiller Verpentangen fra fastlandet, samt etablert en adkomstvei med bro ut til Verpentangen. Den nye adkomstveien har erstattet den tidligere smale gangbroen som sto på peler. Det søkes om å fylle igjen kanalen og adkomstveien med ca. 15 m^3 stein som kommer fra fjerning av vei i området. Arealet som blir berørt er ca. 30 m^2.

Bakgrunnen for at det søkes om tillatelse til å fylle ut masser i kanalen, er at Asker kommune har pålagt søker med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 til å gjenopprette området slik det opprinnelig var.

Høring

Statsforvalteren har ikke sendt søknaden om endring av gjeldende tillatelse på høring, da vedtaket om omgjøring av eksisterende tillatelse er av samfunnsinteresse og mindre miljømessig betydning, jf. forurensningsforskriften § 36-9 andre ledd, bokstav b.

Statsforvalterens vurdering

Generelt

Når forurensningsmyndigheten avgjør om tillatelse skal gis og fastsetter vilkårene etter § 16, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulemper ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Disse rettsprinsippene omfatter vurdering i forhold til kunnskapsgrunnlaget, «føre-var-prinsippet», samlet belastning, miljøforsvarlige teknikker og at kostnader bæres av tiltakshaver.

Det er virkningene av det omsøkte tiltaket på det aktuelle stedet som er vurdert. Dersom tiltakshaver senere ønsker å gjennomføre tiltaket på en annen måte enn beskrevet i søknaden må det søkes på nytt.

Bakgrunn for saken

Formålet med tiltaket er å bringe området tilbake til opprinnelig stand. Utføring av utgraving av kanal ble gjennomført uten tillatelse fra planmyndigheten og forurensningsmyndigheten. Omfanget av omsøkt tiltak er av svært begrenset grad, men innenfor tiltaksområdet er det registrert strandeng, strandsump, bløtbunnsområder og ålegressenger. Dette er alle viktige naturtyper. Vi vurderer derfor at tilbakeføringen av stein trenger en tillatelse med vilkår etter § 11, for å forsikre om at arbeidende gjennomføres på en forsvarlig måte.

Lovgrunnlag og myndighet

Det aktuelle tiltaket krever tillatelse etter forurensningslovens bestemmelser, jf. Forurensningsloven § 11, jf. § 16. Statsforvalteren har behandlet saken som rett forurensningsmyndighet for arbeid som kan medføre forurensninger i sjø, jf. rundskriv T-3/12.

Statsforvalteren har vurdert omsøkt tiltak etter både naturmangfoldloven, vannforskriften og forurensningsloven.

Vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper
Naturmangfoldloven § 8 stiller krav om at 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.

I Miljødirektoratets Naturbase (2021) er det registrert flere viktige naturtyper innenfor tiltaksområde i sjø, både strandeng og strandsump, bløtbunnsområder og ålegressenger. Alle naturtypene er lokalt viktige naturtyper som ligger innerst i nordenden av Sandspollen. Her ligger det en strandeng innerst i bukta, med en liten bekk som renner gjennom. Den utgravde kanalen inngår per i dag i naturtypen. Løsmassene er dominert av marine avsetninger. Det er ikke funnet arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

Søknaden og Statsforvalterens behandling av den er basert på eksisterende kunnskap om det biologiske mangfoldet i og rundt tiltaksområdet. Statsforvalteren anser at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til at kravet i naturmangfoldloven § 8 om at beslutningene skal hvile på et best mulig kunnskapsgrunnlag, er oppfylt. Hensynet til føre-var prinsippet i § 9 i naturmangfoldloven vektlegges derfor i mindre grad, men det settes vilkår som et føre-var tiltak. Det er også gjort en vurdering ut fra den samlete belastningen som økosystemet vil bli utsatt for etter § 10. Statsforvalteren anser at fastsatte vilkår vil sikre at naturmangfoldet ikke vil forringes i nevneverdig grad.

Statsforvalteren minner om at det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å unngå og begrense skade på naturmangfoldet, jf. § 11 i naturmangfoldloven. Tiltakshaver er også pliktig å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. § 12 i naturmangfoldloven.

Statsforvalteren mener at prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 er oppfylt.

Vurdering etter vannforskriften
Verpentangen ligger innenfor vannforekomsten *Oslofjorden* med vanntypekode (0101020601-C). I vannforvaltningsdatabasen Vann-Nett er vannforekomsten karakterisert som en moderat eksponert kyst med «moderat» økologisk tilstand, noe som i hovedsak skyldes totalfosfor, samt konsentrasjonen av nitrat og nitritt. Vannforekomsten har «dårlig» kjemisk tilstand, og er i middels grad påvirket av diffus avrenning fra fulldyrket mark og punktutslipp fra renseanlegg 10000 PE.

Vannforskriften § 4 sier at «*tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand*». Statsforvalteren mener at det på bakgrunn av resipientens størrelse og miljøtilstand, og med forutsetning at tiltaket gjennomføres i tråd med vilkårene i tillatelsen, ikke vil foreligge en vesentlig risiko for forringelse av miljøtilstanden i vannforekomsten.

I henhold til § 12 i vannforskriften kan ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4 - § 6 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes; nye endringer i de fysiske egenskapene til en overflatevannforekomst eller

endret nivå i en grunnvannsforekomst, eller ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand.

Statsforvalteren vurderer at tiltaket som omsøkt med fastsatte vilkår ikke vil medfører en varig «forringelse» av vannforekomsten. Statsforvalteren er derfor av den oppfatning at vannforskriften § 12 ikke kommer til anvendelse.

Vurdering etter forurensningsloven
Utfylling av masser til sjø har negativ effekt for vassdraget ved at det er fare for oppvirvling av sediment, samt risiko for nedslamming, fragmentering eller ødeleggelse av viktige naturtyper. Ettersom det er flere viktige naturtyper i tiltaksområdet, er det viktig å begrense partikkelspredning. Statsforvalteren vurderer derfor at det kreves en særskilt tillatelse etter forurensningsloven, slik at arbeidene blir gjennomført på en forsvarlig måte.

Statsforvalteren setter krav om at det skal etableres partikkelsperre (siltgardin) og turbiditetsmålinger i sammenheng med tiltaket. Turbiditeten skal måles ved en stasjon som er direkte påvirket av anleggsarbeidet og ved en referansestasjon som ikke er påvirket. Hvis turbiditeten overskrider 10 NTU over referansenivået i 20 minutter, må arbeidet stanses til turbiditeten har gått ned under grenseverdi. Det tillates ikke utfylling dersom turbiditetsmålerne er ute av drift.

Forhold til plan
Bakgrunnen for at det søkes om tillatelse til å fylle ut masser i kanalen, er at Asker kommune har pålagt søker med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 til å gjenopprette området slik det opprinnelig var.

Konklusjon
Statsforvalteren har vurdert søknaden etter naturmangfoldloven, forurensningsloven og vannforskriften. Vi gir tillatelse til Anne Berit og Harald Wærpen til utfylling ved Verpentangen i Asker kommune. Det forutsettes at virksomheten drives i samsvar med vilkårene som følger av tillatelsen og forurensningsregelverket for øvrig.

Vedtak om tillatelse
Statsforvalteren gir Anne Berit og Harald Wærpen tillatelse til utfylling i sjø ved Verpentangen (gbnr. 353/18) i Asker kommune. Tillatelsen er gitt med hjemmel i forurensningsloven § 11. Det er satt vilkår til tillatelsen med hjemmel i § 16.

Statsforvalteren har ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, og ved fastsetting av vilkårene, lagt vekt på de forurensningsmessige ulemper ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. Tillatelsen med vilkår følger vedlagt dette brevet.

Det kan foretas endringer i denne tillatelsen i medhold av forurensningsloven § 18. Endringene skal være basert på skriftlig saksbehandling og forsvarlig utredning av saken. En eventuell endringssøknad må derfor foreligge i god tid før endring ønskes gjennomført.

At forurensningen er tillatt utelukker ikke erstatningsansvar for skade og ulempe eller tap forårsaket av forurensningen, jf. forurensningsloven § 56.

Brudd på tillatelsen er straffbart etter forurensningsloven §§ 78 og 79.

Varsel om gebyr

Statsforvalteren er pålagt å ta gebyr for endring av tillatelse etter forurensningsloven, jf. forurensningsforskriften § 39-3. Vi varsler derfor følgende vedtak: Anne Berit og Harald Wærpen skal betale kr. 10 100,- i gebyr for Statsforvalterens arbeid med tillatelsen. Dette tilsvarer gebyrsats 8 i forurensningsforskriften § 39-4. Eventuelle kommentarer til varselet om fastsettelse av gebyrsats sendes Statsforvalteren innen 2 uker etter at dette brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 16.

Klageadgang

Vedtaket, herunder plasseringen i gebyrklasse, kan påklages til Miljødirektoratet av sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker fra underretning om vedtak er kommet fram, eller fra vedkommende fikk eller burde skaffet seg kjennskap til vedtaket. En eventuell klage skal angi hva det klages over og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes. Klagen skal sendes til Statsforvalteren.

En eventuell klage fører ikke automatisk til at gjennomføringen av vedtaket utsettes. Statsforvalteren eller Miljødirektoratet kan etter anmodning eller av eget tiltak beslutte at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Avgjørelsen av spørsmålet om gjennomføring kan ikke påklages. Ved klage på valg av gebyrsats skal tilsendt faktura betales til fristen. Miljødirektoratet vil refundere eventuelt overskytende beløp dersom klagen imøtekommes.

Med hilsen

Hilde Sundt Skålevåg
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Susanne Brix Røed
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/08783-3

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjons-perioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52».

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon fra regulert arealformål for bruk av hovedbygning på eiendommen Johan Drengsruds vei 52 til boligformål. Drengsrud gård ble oppført i 1902 som bolig, og ble i 1975 bruksendret til kontor. Reguleringsplan fra 2001 avsatte eiendommen til kontor og offentlig, herunder næringsfomål. Hovedbygningen brukes i dag til kontorlokaler, fortrinnsvis for familien. Nåværende eier ønsker at familien kan bo i nær tilknytning til gården.

Byggesak avslo dispensasjonssøknaden i vedtak av 06.12.22. Avslaget ble begrunnet med at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det ble i hovedsak vist til at spørsmålet om en permanent endring av arealformålet på eiendommen ikke bør behandles ved en enkeltstående dispensasjon, men i stedet bør undergår en grundigere reguleringsprosess.

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev datert 22.12.22. I klagen er det fremført anførsler knyttet til manglende innsyn i dokumenter og inhabilitet for personer som har deltatt i behandlingen av saken. Det er videre i hovedsak anført at det ikke er nødvendig med dispensasjon likevel, da kommuneplanens arealformål åpner for private boliger, og gjelder foran reguleringsplanen.

Utvalg for plan og byggesak behandlet klagen i møte den 31.05.23. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen, og det ble bedt om at klagesaken ble fremmet på nytt med en vurdering og innstilling om at det gis en tidsbegrenset dispensasjon i 3 år for omsøkte bruksendring.

Kommunedirektøren har foretatt en ny vurdering av saken, og anbefaler utvalget å ta klagen delvis til følge. Vurderingen av at det er nødvendig med dispensasjon for den omsøkte bruksendring opprettholdes. Det samme gjelder vurderingen vedr. innsyn og habilitet. Når det gjelder dispensasjonsvurderingen etter pbl § 19-2, anser kommunedirektøren at ved å gi en midlertidig dispensasjon i 3 år, vil ikke hensynene bak regulert arealformål bli vesentlig tilsidesatt. I og med at dispensasjonen er tidsbegrenset, anses fordelene ved at tiltakshaver kan benytte bygningen til bolig også å være klart større enn ulempene. Det settes vilkår om at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus

Eiendommen Johan Drengsruds vei 52 er i reguleringsplanen Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52, ikraft 12.12.2001, avsatt til Kontor/offentlig. På plankartet er dette utdypet til Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer. I gjeldende kommuneplanen for Asker er eiendommen avsatt til 1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål,

med beskrivelse Bolig/offentlig tjenesteyting. Eiendommen ligger i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

I ny kommuneplan vedtatt 13.06.23 er eiendommen avsatt til Nåværende næringsvirksomhet. Det følger av kommuneplanens pkt. 4.2 at så lenge det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplanen gjelde og være utfyllende i forhold til kommuneplanen. Det legges til grunn at det ikke er motstrid mellom regulert formål og arealformålet i kommuneplanen, og at omsøkte bruksendring til bruk av eiendommen som privat boligformål er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet, som er offentlig bebyggelse/boliger mv.

2.2 Dispensasjonssøknaden

I søknad datert 28.01.21 ble det søkt om dispensasjon fra regulert arealformål Kontor/offentlig for bruksendring av eksisterende hovedbygning på 3 plan, til boligformål. Søknaden er senere supplert ved ytterligere dokumentasjon.

Når det gjelder fordelene ved dispensasjon, viste søker til følgende:

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA og som drifter av gården. Familien trenger større plass, og i tillegg er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egnet plassering for gårdens drift.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med en bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasadene og estetikken.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgradert til dagens standard så langt det lar seg gjøre.
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jamfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.

Hva gjelder mulige ulemper, viste søker også til dette:

- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell.
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringsplanen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningens status til dagens situasjon.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon medfører ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Kommunen varslet i brev av 24.08.21 om avslag på søknaden. I varselet ble det vist til at i stedet for dispensasjon, burde det fremmes et forslag om reguleringsendring. Korrespondanse fra august 2021 til og med juli 2022 omfatter i all hovedsak forhold knyttet til innsynsproblematikk.

2.3 Nabovarsling/faglige uttalelser
Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det ble ikke mottatt merknader til søknaden. Viken fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 29.09.22 at de ut fra kulturminnehensyn ikke har innvendinger til at bygningen bruksendres fra kontor, selskapsvirksomhet til boligformål. Kommunens interne kulturminneavdeling hadde heller ingen innvendinger i forhold til bruksendring når det gjaldt bygningsvernet og planlagte endringer.

Planavdelingen i kommunen har tidligere uttalt seg negativt til å innvilge dispensasjon uten å gå veien om å endre reguleringsplanen. Samferdselsavdelingen har ingen merknader til søknaden, da den ikke omfatter kommunal vei.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 06.12.22 som delegasjonssak følgende vedtak:

> **Søknad om bruksendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilkårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.**

5. Klagens innhold

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev av 22.12.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- Klager viser innledningsvis til en innsynsbegjæring fra 2021, som har involvert sivilombudet og statsforvalteren. Videre viser han til at han høsten 2022 fikk opplyst at jurister ser på søknaden og har kommet med en del punkter til søknaden. Klager ba om å få opplyst hvem juristene er, noe kommunen den 20.12.22 har gitt tilbake-melding på at det ikke kan gis siden dette ikke fremkommer av dokumentene i saken.
- Søker mener at minst to personer som har involvert i saksbehandlingen av søknaden, er inhabile. Manglende innsyn har videre gjort det vanskelig å få oversikt over hvem som har vært involvert i saken.
- Avslaget er feil, da det er kommuneplanens arealformål som må legges til grunn i saken, ikke reguleringsplanen. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig/offentlig tjenesteyting, og eiendommen gbnr. 7/372 er klart mest egnet til boligformål. I og med at kommunen har vurdert søknaden ut fra reguleringsplanen, er utgangspunktet for saken feil og dispensasjon en uaktuell problemstilling.

- Det er flere arealer i området som kan være egnet for fremtidig næringsvirksomhet, men som ikke er regulert til formålet, dersom kommunen ønsker å synliggjøre erstatningsarealer for næringslokalene ved bruksendring til bolig. For øvrige er det betydelig ledige kontorlokaler i kommunen pr. dags dato. Det er videre en stor parkeringsplass i området som også kan være egnet for næringsvirksomhet, slik kommunen selv beskriver i avslaget.
- I avslaget påpekes det at Fylkeskommunen ikke har merknader til bruksendringen. Intern kulturminneavdeling beskriver bruksendringen som uproblematisk i forhold til vern, og at rivning av tilbygg ikke er problematisk siden det er av nyere tid. Samferdsel sier at saken ikke angår kommunal vei.
- Klager viser også til at han ikke var klar over at eiendommen er foreslått avsatt til næringsformål i ny kommuneplan, og stiller seg kritisk til at innbyggerne ikke er varslet om endringer ut over i aviser og nettsider.

6. Behandling av klagen i utvalg for plan og byggesak

Utvalg for plan og byggesak behandlet klagen i møte den 31.05.23 som sak 62/23. Det ble fattet følgende vedtak:

> *Saken sendes tilbake til administrasjonen. Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig. Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.*

7. Kommunedirektørens vurdering

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

7.1. Klagers anførsler

Kommunedirektøren viser innledningsvis til at når det gjelder klagers anførsler vedr. innsyn, habilitet og hvorvidt det er motstrid mellom arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen, opprettholdes kommunedirektørens vurdering som ble gjort ved forrige behandling, se saksfremlegg til sak 62/23, se vedlegg 2.

7.2. Vurdering av om vilkårene for midlertidig dispensasjon

Kommunedirektøren er av utvalg for plan og byggesak bedt om å foreta en vurdering av vilkårene for midlertidig dispensasjon i 3 år for å benytte bygningen som bolig. Som en forutsetning må tiltakshaver sende inn søknad om reguleringsendring i god tid før dispensasjonen utløper.

Det følger av pbl. §§ 19-2, 1. ledd jf. 19-3 at kommunen enten kan gi varig eller midlertidig dispensasjon, og at denne kan gis for et bestemt tidsrom. De samme vilkårene for dispensasjon som følger av § 19-2, kommer også til anvendelse for midlertidige dispensasjoner. Midlertidighet vil likevel etter omstendighetene kunne gjøre det mer forsvarlig å gi dispensasjon enn når det dreier seg om permanente, varige dispensasjoner.

Dispensasjon etter pbl § 19-2 kan bare gis dersom bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Vilkår om at hensynene bak regulert formål kontor/offentlig formål, ikke må bli vesentlig tilsidesatt

Området er i dag avsatt til kontor og offentlig formål. Det er søkt om dispensasjon for å bruksendre hovedhuset til en bolig, samt å endre en eiendom på 4483 m2 til boligformål. Det søkes også om å rive et tilbygg og oppføre et liknende. Resultatet av dette er at eiendommen går fra «931: Kontor/Offentlig» til privat formål.

Hovedhuset har tidligere vært en herregård og innehar alle hovedfunksjoner til en enebolig. Selv om hovedhuset tidligere har vært en bolig, er den avsatte arealbruk i reguleringsplanen en annen.

Hovedhensynet bak det regulert arealformål er at området skal være offentlig og brukes til næring. Hvor mye areal som skal avsettes til næringsvirksomhet er en del av helhetsvurderingen som ligger til grunn for reguleringsplanen. Avsatt arealformål gir forutsigbarhet for hvilken type virksomhet som skal etableres innenfor planområdet.

Ved å tidsbegrense varigheten av dispensasjon til boligformål til 3 år, vurderer kommunedirektøren etter en konkret vurdering at hensynene bak arealformålet ikke vil vesentlig tilsidesettes. I vurderingen er det lagt vekt på at en tidsbegrenset dispensasjon til boligbruk ikke vil medføre nevneverdige innvirkninger på området. Bygningen kan uten store inngrep endres til bolig og tilfredsstiller kommuneplanens krav til parkering, utomhus areal mv. Det er også lagt vekt på at det for tiden ikke er press på kontor/ næringsareal i området. Ved å gi en midlertidig dispensasjon for bruksendring til bolig sikrer dette en hensiktsmessig bruk av bygningen for en tid fremover, og gjennom vilkår om en fremtidig planprosess sikrer man at varig endring av arealformålet ikke skjer gjennom dispensasjon, men planendring.

Vilkår om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene

I avslaget på søknad om dispensasjon, ble det vist til fordelene ved dispensasjon. Det ble vist til at boligen uten større endringer kan brukes til boligformål da planløsningen egner seg som bolig, og at bruk som bolig mest sannsynlig ikke vil påvirke infrastrukturen negativt. Videre har bruk av boligen verdi for familien. Tiltakshaver har opplyst at bygningen i dag står tom og at den ikke har vært i bruk som kontorlokaler den siste tiden. Ut fra et kulturminneståsted ble det også vurdert som en fordel at bygningen blir brukt og vedlikeholdt.

Ulempene ved varig dispensasjon ble likevel vurdert klart å overstige fordelene. Det ble i avslaget vist til at en endring av bruk av arealer bør skje gjennom plan/endring av plan, og ikke gjennom enkeltdispensasjoner. Å dispensere for bruksendring av bygningen til privat bolig uten å endre planen betyr uforutsigbarhet i forhold til fremtidig bruk. Videre vil arealformål i reguleringsplaner innebære grunnforutsetningene i planen, og en dispensasjon vil bryte med disse viktige forutsetningene.

Ved å tidsbegrense dispensasjonen til å gjelde i 3 år, vurderes ulempene ved en dispensasjon å reduseres vesentlig. I tillegg til at dispensasjonen gjøres tidsbegrenset, settes det settes vilkår om at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

Under henvisning til ovennevnte vurdering, anser kommunedirektøren at begge vilkårene i pbl § 19-2 for midlertidig dispensasjon er oppfylt. Klagen tas med dette delvis til følge.

8. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i henhold til kommunedirektørens innstilling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Saksprotokoll, sak 62-23
Saksfremlegg til sak 62-23
Klage av 22.12.22 m. vedlegg
Avslag av 06.12.22
Dispensasjonssøknad av 28.01.21
Varsel om avslag av 24.08.21

Brev av 24.05.22
Statsforvalterens vedtak av 25.05.22

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08783

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	76/23

Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 76/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

   Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjons-perioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52.

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08783

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	62/23

Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 62/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Haugen (MDG) fremmet på vegne av MDG, AP, H, V og SP følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen.

Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen.

   Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

   Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/08783-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

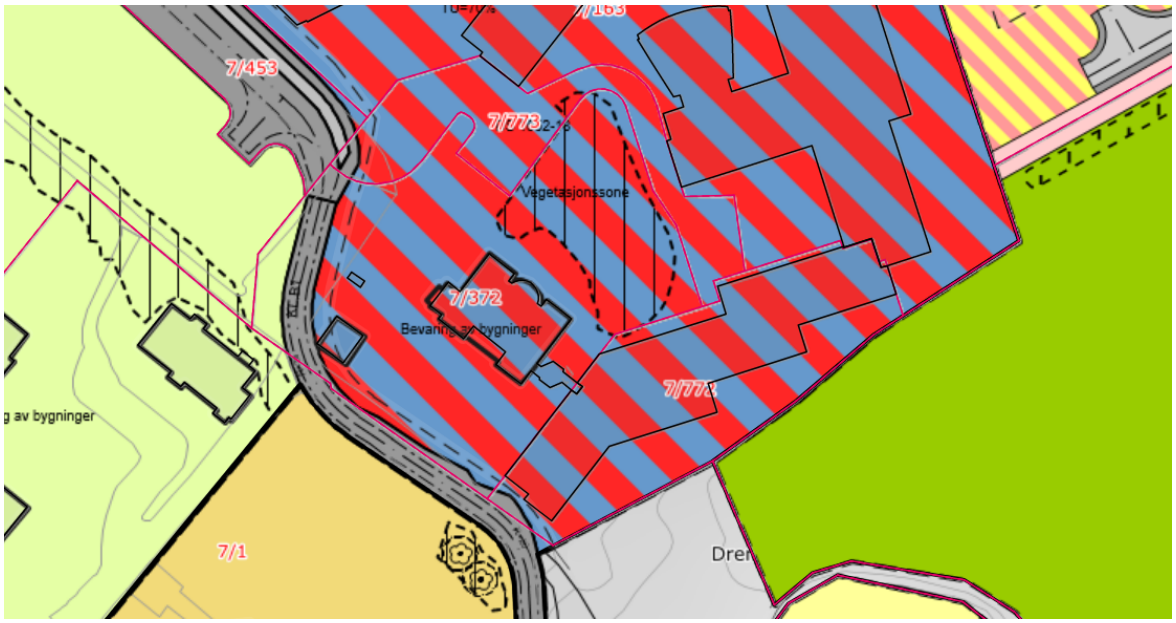
Møtedato
31.05.2023

Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring fra næringsformål til boligformål på eiendommen Johan Drengsrud vei 52.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 22.12.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon fra regulert arealformål for bruk av hovedbygning på eiendommen Johan Drengsruds vei 52 til boligformål. Drengsrud gård ble oppført i 1902 som bolig, og ble i 1975 bruksendret til kontor. Reguleringsplan fra 2001 avsatte eiendommen til kontor og offentlig, herunder næringsfomål. Hovedbygningen brukes i dag til kontorlokaler, fortrinnsvis for familien.

Nåværende eier ønsker at familien kan bo i nær tilknytning til gården. Familien trenger større plass, og ved å bo i hovedbygningen er den bevaringsverdige bygningen sikret vedlikehold. Ved en dispensasjon oppdateres status til dagens situasjon.

Byggesak avslo dispensasjonssøknaden i vedtak av 06.12.22. Avslaget ble begrunnet med at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det ble i hovedsak vist til at spørsmålet om en permanent endring av arealformålet på eiendommen ikke bør behandles ved en enkeltstående dispensasjon, men i stedet bør undergår en grundigere reguleringsprosess.

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev datert 22.12.22. I klagen er det fremført anførsler knyttet til manglende innsyn i dokumenter og inhabilitet for personer som har deltatt i behandlingen av saken. Det er videre i hovedsak anført at det ikke er nødvendig med dispensasjon likevel, da kommuneplanens arealformål åpner for private boliger, og gjelder foran reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen til følge. Klage på innsyn er omhandlet i en annen sak og er ikke tema i denne saken. Det anses ikke å foreligge inhabilitet ved ansattes behandling av saken. Kommunedirektøren kan heller ikke se at kommuneplanens arealformål er tolket feil, og opprettholder vurderingen av at det er nødvendig med dispensasjon for den omsøkte bruksendringen. Hva gjelder selve dispensasjons-vurderingen i avslaget, anser kommunedirektøren at det i klagen er fremført forhold som tilsier en annen vurdering av vilkårene i pbl § 19-2.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus

Eiendommen Johan Drengsruds vei 52 er i reguleringsplanen *Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52*, ikraft 12.12.2001, avsatt til *Kontor/offentlig*. På plankartet er dette utdypet til *Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer.* I gjeldende kommuneplanen for Asker er eiendommen avsatt til 1800 – *Kombinert bebyggelse og anleggsformål,* med beskrivelse *Bolig/offentlig tjenesteyting*. Eiendommen ligger i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til *Nåværende næringsvirksomhet.*

Det følger av kommuneplanens pkt. 4.2 at så lenge det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplanen gjelde og være utfyllende i forhold til kommuneplanen. Det legges til grunn at det ikke er motstrid mellom regulert formål og arealformålet i kommuneplanen, og at omsøkte bruksendring til bruk av eiendommen som privat boligformål er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet, som er offentlig bebyggelse/boliger mv.

2.2 Dispensasjonssøknaden
I søknad datert 28.01.21 ble det fremsatt søknad om dispensasjon fra regulert arealformål Kontor/offentlig for bruksendring av eksisterende hovedbygning på 3 plan, til boligformål. Søknaden er senere supplert ved ytterligere dokumentasjon.

Når det gjelder fordelene ved dispensasjon, viste søker til følgende:

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA og som drifter av gården. Familien trenger større plass, og i tillegg er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egnet plassering for gårdens drift.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med en bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasadene og estetikken.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgradert til dagens standard så langt det lar seg gjøre.
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jamfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.

Hva gjelder mulige ulemper, viste søker også til dette:

- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell.
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringsplanen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningens status til dagens situasjon.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon medfører ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Kommunen varslet i brev av 24.08.21 om avslag på søknaden. I varselet ble det vist til at i stedet for dispensasjon, burde det fremmes et forslag om reguleringsendring. Det ble vist til at planforslaget især må redegjøre for omdisponering av arealer som i dag benyttes til parkering og turveiforbindelse.

Korrespondanse fra august 2021 til og med juli 2022 omfatter i all hovedsak forhold knyttet til innsynsproblematikk.

2.3 Nabovarsling/faglige uttalelser

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det ble ikke mottatt merknader til søknaden.

Viken fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 29.09.22 at de ut fra kulturminnehensyn ikke har innvendinger til at bygningen bruksendres fra kontor, selskapsvirksomhet til boligformål. Kommunens interne kulturminneavdeling hadde heller ingen innvendinger i forhold til bruksendring når det gjaldt bygningsvernet og planlagte endringer.

Planavdelingen i kommunen har tidligere uttalt seg negativt til å innvilge dispensasjon uten å gå veien om å endre reguleringsplanen.

Samferdselsavdelingen har ingen merknader til søknaden, da den ikke omfatter kommunal vei.

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

4. Vedtaket som er påklagd
Kommunen fattet den 06.12.22 som delegasjonssak følgende vedtak:

> *Søknad om bruksendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2.*
>
> *Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilkårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.*

Avslaget ble i hovedsak begrunnet med at vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. I vedtaket ble følgende ti forhold vurdert nærmere i forhold til konsekvensene av å endre den regulerte bruken fra kontor/offentlig til boligbruk.

1. Omfanget av boligbebyggelsen
2. Infrastruktur
    a. Vann og avløp
    b. Parkering, vei og trafikk.
    c. Skolekapasitet
    d. Lekeareal
    e. Park/grøntareal.
    f. Natur og miljø.
    g. Turvei/ Tursti - viktig tur forbindelse.
    h. Støy sone, boligen og hagen ligger i hensynsone for støy
3. Kulturminne og vernet bygg.
4. Påvirkning på området og arealformålene/ bruken.

5. Kårbolig.
6. Erstatning av formål.
7. Endre fra offentlig til privat.
8. Permanent endring.
9. Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
10. Uforutsigbare momenter.

Vurderingene som ble foretatt under det enkelte punkt, fremgår av vedtaket. Punkt 7, 9 og 10 vektlegger at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon for å vurdere blant annet arealer som erstatter formålet, påvirkningen av at offentlige arealer blir private, politiske mål og fremtidsplaner, temaer i reguleringsprosessen, merknader fra andre myndigheter, kommunestyret, politikere og naboer, samt andre uforutsigbare momenter. Det ble derfor etter en helhetsvurdering konkludert med at en dispensasjon ville vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert kontor/offentlig formål, jf. pbl § 19-2.

Det ble i tillegg foretatt en interesseavveining av fordeler og ulemper ved dispensasjon. Det ble vist til at selv om bygningen fint kan brukes til bolig og at dette har en verdi for fremtidig vedlikehold som et kulturminne samt for familien, så ble ulempene ved dispensasjon vurdert større enn fordelene. De uavklarte momentene jf. ovennevnte bør i stedet avklares gjennom en grundigere planprosess.

5. Klagens innhold

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev av 22.12.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- Klager viser innledningsvis til en innsynsbegjæring fra 2021, som har involvert sivilombudet og statsforvalteren. Videre viser han til at han høsten 2022 fikk opplyst at jurister ser på søknaden og har kommet med en del punkter til søknaden. Klager ba om å få opplyst hvem juristene er, noe kommunen den 20.12.22 har gitt tilbake-melding på at det ikke kan gis siden dette ikke fremkommer av dokumentene i saken.

- Søker mener at minst to personer som har involvert i saksbehandlingen av søknaden, er inhabile. Manglende innsyn har videre gjort det vanskelig å få oversikt over hvem som har vært involvert i saken.

- Avslaget er feil, da det er kommuneplanens arealformål som må legges til grunn i saken, ikke reguleringsplanen. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig/offentlig tjenesteyting, og eiendommen gbnr. 7/372 er klart mest egnet til boligformål. I og med at kommunen har vurdert søknaden ut fra reguleringsplanen, er utgangspunktet for saken feil og dispensasjon en uaktuell problemstilling.

- Det er flere arealer i området som kan være egnet for fremtidig næringsvirksomhet, men som ikke er regulert til formålet, dersom kommunen ønsker å synliggjøre erstatningsarealer for næringslokalene ved bruksendring til bolig. For øvrige er det

betydelig ledige kontorlokaler i kommunen pr. dags dato. Det er videre en stor parkeringsplass i området som også kan være egnet for næringsvirksomhet, slik kommunen selv beskriver i avslaget.

- I avslaget påpekes det at Fylkeskommunen ikke har merknader til bruksendringen. Intern kulturminneavdeling beskriver bruksendringen som uproblematisk i forhold til vern, og at rivning av tilbygg ikke er problematisk siden det er av nyere tid. Samferdsel sier at saken ikke angår kommunal vei.

- Klager viser også til at han ikke var klar over at eiendommen er foreslått avsatt til næringsformål i ny kommuneplan, og stiller seg kritisk til at innbyggerne ikke er varslet om endringer ut over i aviser og nettsider.

6. Kommunedirektørens vurderinger
Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. forvaltnings-loven (fvl) § 29 jf. pbl. § 1-9.

Innsyn
Kommunedirektøren viser innledningsvis til at det parallelt med dispensasjonssaken, har pågått en omfattende korrespondanse mellom søker, kommunen, statsforvalteren og sivilombudet vedr. krav om innsyn etter offentlighetsloven. Kravet gjaldt innsyn i habilitetsrutiner og habilitetsvurderinger i dispensasjonssaken, og hvem kommunens behandlingsteam består av. Dokumentene er ikke referert eller vedlagt denne saken, men har vært underlagt en egen klagesaksbehandling som ikke er tema i denne saken.

For ordens skyld vedlegges statsforvalterens klagevedtak av 25.05.22, som stadfester kommunens vurdering av at det er bedt om innsyn i et dokument som ikke finnes. Kommunen hadde vist til at habilitetsvurderingen som ble foretatt av tidligere saksbehandler og nærmeste overordnede, ikke var nedfelt skriftlig og at det derfor ikke forelå noe dokument å gi innsyn i.

Anførsel om inhabilitet

Når det gjelder klagers anførsel om inhabilitet, er det i klagen vist til at minst to ansatte i administrasjonen har vært involvert i behandlingen av saken og avslaget. Det fremgår av saken at klager mener dette er avdelingsleder på byggesaks-avdelingen som foretok den innledende saksbehandlingen, samt ansatt på kommunens planavdeling, som har uttalt seg faglig til søknaden. Klager viser til at sistnevnte har vært sentralt involvert i pågående ekspropriasjonssak som involverer klager, og dermed inhabil til å delta i behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder avdelingsleder på byggesaksavdelingen, viser kommunedirektøren til den vurdering som allerede er foretatt av kommunen i den forbindelse. Det fremgår av kommunens brev av 24.05.22 (vedlegg 5) en nærmere vurdering av vedkommende avdelingsleder habilitet etter fvl. § 6, 2. ledd og hvorvidt det foreligger

særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hennes upartiskhet ved behandling av dispensasjonssaken. Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen, og viser også til at saken uansett ble overflyttet til en annen intern byggesaksavdeling av hensyn til klager.

Hva gjelder den ansatte på kommunens planavdeling, mener klager at vedkommende har vært og er en sentral person i en pågående ekspropriasjonssak som han er part i og at hun er dermed ikke burde ha deltatt i planavdelingens vurdering av søknaden. Spørsmålet blir om det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hennes upartiskhet ved behandlingen av dispensasjonssaken. For at det skal foreligge inhabilitet etter andre ledd, må det foreligge et eller flere «særegne forhold», jf. fvl § 6, 2. ledd. Dette vil si at vedkommende må ha en mer eller mindre spesiell form for tilknytning til saken, eller ha en særlig interesse i sakens utfall.

Kommunedirektøren bemerker at kommunens planavdeling, i tillegg til å vedta planer, også kommer med faglige uttalelser og råd i mange ulike saker, herunder i dispensasjonssaker der det er nødvendig med en planfaglig vurdering og i andre saker der det anses nødvendig. Faglig samarbeid mellom kommunens interne avdelinger er et viktig ledd i saksbehandlingen. At saker av ulik art kan omfatte samme eiendom eller personer er heller ikke uvanlig, selv i en kommune av Asker kommunes størrelse. Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremlagt opplysninger som tilsier av utfallet av dispensasjonssaken kan innebære en særlig fordel for den ansatte det vises til, eller at hun skal ha en særlig tilknytning til saken. Konklusjonen blir derfor at det ikke det ikke foreligger inhabilitet ved at den ansatte på planavdelingen i kommunen deltok i saksbehandlingen av saken i form av en intern planfaglig uttalelse om bruk av eiendommen.

Øvrige anførsler

Klager anfører at avslaget er feil, da det er kommuneplanens arealformål som må legges til grunn i saken, ikke reguleringsplanens. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig/offentlig tjenesteyting, og eiendommen gbnr. 7/372 er klart mest egnet til boligformål. I og med at kommunen har vurdert søknaden ut fra reguleringsplanen, mener klager at utgangspunktet for saken er feil og at dispensasjon dermed er en uaktuell problemstilling.

Kommunedirektøren viser til at i reguleringsplanen er eiendommen avsatt til *Kontor/offentlig*, og på plankartet er dette utdypet til «*Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer»*. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til 1800 – *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med beskrivelsen *Bolig/Offentlig tjenesteyting*.

Det fremgår av kommuneplanen at dersom det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner være utfyllende i forhold til kommuneplanen.

Byggesak har i behandlingen av saken lagt til grunn at arealformålet i kommuneplan og reguleringsplan er det samme, og siden det ikke er motstrid, er søknaden vurdert ut fra regulert formål. Spørsmålet blir derfor om arealformålet i kommuneplanen tilsier at private boliger også er tillatt, og at dispensasjon ikke er nødvendig likevel.

Bestemmelsene til nåværende kommuneplanen gir ingen ytterligere utdypende forklaring. Bebyggelse og anlegg er et bredt arealformål, men ordlyden i beskrivelsen offentlig *tjenesteyting* i tillegg til *bolig* taler mot at dette omfatter private boliger. Når man ser på historikken til kommuneplanen, var eiendommen avsatt til institusjon/bolig mv i kommuneplanen av 2007, mens dette ble endret til kombinert bolig/offentlig tjenesteyting i kommuneplanen av 2014. Det foreligger ingen holdepunkter for å anta at arealformålet med dette har endret seg, og det legges til grunn at det arealbruken er ment å utfylles av det regulerte arealformålet.

Dette underbygges ytterligere av at eiendommen i forslag til ny kommuneplan er avsatt til *Nåværende næringsvirksomhet.* Dette taler for at det er snakk om en videreføring av nåværende arealformål, og taler mot at nåværende kommuneplan åpner for private boliger. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke foreligger motstrid mellom arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen, og at dispensasjon var en nødvendig forutsetning for omsøkte bruksendring.

Når det gjelder klagers øvrige anførsler, kan ikke kommunedirektøren se at dette medfører forhold som tilsier at kommunens dispensasjonsvurdering og grunnlaget for avslaget er feil. Det vises her til den grundige vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 som fremgår av vedtaket av 06.12.22, som kommunedirektøren tiltrer.

Klager har påpekt at det fins arealer både til næringsvirksomhet, parkeringsplasser og ledige kontorlokaler andre steder i kommunen. Kommunedirektøren bemerker at dette kan medføre riktighet, men anser at de nærmere vurderingene av arealbruk bør tas ved en reguleringsprosess i stedet for å dispensere fra vedtatt arealformål. Når det gjelder klagers anførsler om at det ikke foreligger innvendinger til dispensasjonen hverken fra et kulturminnefaglig ståsted eller fra samferdsels-avdelingen, viser kommunedirektøren til at dette er forhold som er påpekt av kommunen selv. I vedtaket er fordelene ved en dispensasjon også påpekt og vurdert, herunder at bruk som bolig mest sannsynlig ikke vil påvirke infrastrukturen negativt og at bruk av boligen har verdi for familien og for fremtidig vedlikehold som kulturminne.

Konklusjonen i dispensasjonsvurderingen er likevel at vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Dispensasjon fra arealformål skal ikke være kurant, og dersom en endring av vedtatt arealbruk skal endres for denne eiendommen, bør dette skje gjennom en plan/endring av plan og ikke som enkeltdispensasjoner.

Når det gjelder klagers anførsel om manglende varsling om endringer av arealbruk i rulleringen av kommuneplanen, er dette besvart i kommunens brev av 16.12.22, som klager selv har vedlagt som vedlegg til sin klage. Varsling av revisjon av

kommuneplanen er ivaretatt i henhold til pbl § 11-12 ved kunngjøring i aviser og på kommunens nettside.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 06.12.22, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1) Klage av 22.12.22 m/ vedlegg
2) Vedtak om avslag av 06.12.22
3) Søknad om dispensasjon av 28.01.21
4) Varsel om avslag av 24.08.21
5) Kommunens brev av 24.05.22
6) Vedtak av 25.05.22 fra statsforvalteren

... Sett inn saksutredningen over denne linjen – denne linjen skal ikke fjernes↑

Asker kommune
post@asker.kommune.no
Saksnummer 21/546

Dato: 22.12.2022
Sted: Asker

Klage på kommunens avslag på bruksendring til bolig.

1. Historikk / Utvalgte hendelser fra saksbehandlingen:

Vi tok kontakt med AKC Arkitekter som hjalp oss med utformingen av søknaden om bruksendring til bolig. Søknad ble sendt den 02.02.2021.

Den 17.09.2021 ringte Wahid Cherif og sa at han ønsket å avslutte saken. Det kom samtidig frem at Helena Langeland i Asker kommune var involvert i saken. Søker mente klart at Langeland er inhabil. Dette førte til en innsynsbegjæring som blant annet har involverte Statsforvalteren og Sivilombudet.

Den 30.03.2022 får jeg beskjed om at saken vil bli behandlet på nytt av en annen avdeling og med Charlotte Strøm som saksbehandler.

Den 23.09.2022 får jeg beskjed om at søknaden forventes klar tidlig i oktober 2022.

Den 07.11.2022 får jeg beskjed om at juristene ser på søknaden og har kommet med en del punkter.

Søker sender spørsmål til kommunen om hvilke punkter som var kommet opp, og hvilke jurister som har sett på denne saken 24.11.2022, og med oppfølging den 05.12.2022.

Den 06.12.2022 mottar jeg avslag på dispensasjon til bolig (**bilag 1**).

Saksbehandler kan ikke oppgi hvem som er juristene, og henviser til å sende en innsynsbegjæring 07.12.2022.

Den 20.12.2022 svarer kommunen på innsynsbegjæringen at det ikke fremkommer av dokumentene i saken hvilke jurister som har vært involvert, og at det derfor ikke kan gis innsyn.

2. Kommunens avslag

Kommunen skriver i avslaget følgende begrunnelse for avslaget:

«I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (med beskrivelse bolig/offentlig tjenesteyting).
Til tross for at bolig ligger som et underformål (beskrivelsen) i gjeldende kommuneplan er det reguleringsplanen som gjelder (se KP 4.2).».

Og

«Vi vurderer at dette avviket fra regulert formål ikke kan tas via en dispensasjonsbehandling, men vi har etter loven en opplysningsplikt overfor eier/søker om denne muligheten.

I en ev. dispensasjonssøknad for bruksendring av bygningen til privat boligformål vil dette stride med gjeldende regulering og blir å avslå. Forslaget må gjennom en reguleringsprosess.»

Kommunen skriver videre:

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

Kommunens avslag konkluderer med at det ikke kan gis dispensasjon til bruksendring til bolig på bakgrunn av at kommunen mener at de to vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

3. Nye opplysninger – avslag på feil grunnlag:

Etter en gjennomgang av avslaget finner vi at kommunens avslag er basert på feil grunnlag. For eiendommen er det kommuneplanens reguleringsformål som er den gjeldende. Eiendommen er satt av til reguleringsformålet «1800: Kombinert bebyggelse og anleggsformål» med beskrivelsen «Bolig/offentlig tjenesteyting».

Normalt ville kommunen veiledet søker om at det ikke er nødvendig med dispensasjon iht. at kommunen selv kan se at det er kommuneplanen som er gjeldene reguleringsformål. Her er ikke dette blitt gjort. Dialogen søker har med AKC Arkitekter tyder på at kommunen har veiledet AKC Arkitekter til å søke enten bruksendring med dispensasjon eller omregulering av reguleringsplanen.

Kommunen har både i sitt endelige avslag og varsel om avslag anbefalt en svært fordyrende omregulering av reguleringsplanen. At ikke søker foreløpig har fulgt kommunens veiledning om omregulering av reguleringsplanen, har spart kommunen for eventuelle erstatningskostnader ved en slik omregulering som ikke ville vært nødvendig.

For eiendommen er det altså ikke nødvendig med dispensasjon fra reguleringsplanen. I kommuneplanen 4.2 står det følgende:

«4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

***Så fremt det ikke er <u>motstrid</u> med kommuneplanen (vår utheving og understreking)**, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.*

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.»

I dette tilfelle er det motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanene, og kommuneplanen 2018-2030 gjelder foran reguleringsplanen av 12.12.2001.

I kommuneplanen er arealet satt av til bolig/ offentlig tjenesteyting. En eldre reguleringsplan før 14.11.2014 kan kun supplere den nåværende kommuneplanen, men ikke gå foran bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Innenfor planområdet som er satt av til bolig/ offentlig tjenesteyting er eiendommen med gnr. 7 bnr. 372 klart mest egnet til boligformål.

At kommunen har behandlet søknaden basert på reguleringsplan og ikke kommuneplanen fører videre til at kommunens øvrige argumentasjon, med blant annet vurdering om hensynene blir vesentlig tilsidesatt heller ikke er aktuelle problemstillinger og/eller vurdert korrekt.

4. Boenheter:

Asker kommune skriver at siden bygget har to kjøkken anses bygget å være to boenheter, jf. kommuneplanen side 47. Videre skriver kommunen at eiendommen har god plass til den ekstra infrastrukturen, dvs. en ekstra parkeringsplass og et ekstra hageareal i tilknytning til den ekstra boenheten.

Det er i orden for søker at kommunen definerer boligen som to boenheter ved bruksendring til bolig. Dette er uproblematisk all den tid det er tilstrekkelig infrastruktur for de krav som to boenheter vil kreve.

5. Bortfall av næringslokaler:

Kommuneplanen definerer allerede eiendommen som bolig/offentlig tjenesteyting. Eiendommen som innenfor det definerte formålet i kommuneplanen skiller seg vesentlig ut fra den øvrige bebyggelsen, og er klart mest egnet som bolig.

Det er flere areal i området som kan være egnet for fremtidig næringsvirksomhet, men som ikke er regulert til formålet, dersom kommunen ønsker å synliggjøre erstatningsarealer for næringslokalene ved bruksendring til bolig. Både arealformål: 1800 og 1300 vil være mulig. For øvrige er det betydelig ledige kontorlokaler i kommunen pr. dags dato. Et bortfall av 900

kvm vil ikke være avgjørende eller av betydning for det totale behov for næringslokaler i området eller kommunen for øvrig.

Det er videre en stor parkeringsplass i området som også kan være egnet for næringsvirksomhet, slik kommunen selv beskriver i avslaget.

6. Øvrige myndigheter er positive/har ikke bemerkninger til bruksendringen:

I avslaget påpekes det at Fylkeskommunen ikke har merknader til bruksendringen. Intern kulturminneavdeling beskriver bruksendringen som uproblematisk i forhold til vern, og at rivning av tilbygg ikke er problematisk siden det er av nyere tid. Samferdsel sier at saken ikke angår kommunal vei.

7. Varslet avslag:

Asker kommune skriver på side 4 i avslaget:

«Det er tidlig i sakshistorikken varslet et avslag på bruksendringen. Søker og tiltakshaver ønsket at vi allikevel behandler søknaden om dispensasjon.»

Dette medfører ikke riktighet at søker til tross for varslet avslag allikevel ønsket at kommunen skulle behandle søknaden.

Det som er riktig er at søker ble varslet om at saksbehandler Wahid Cherif ønsket å bli ferdig med saken, og avslå søknaden. Samtidig kom det frem at Helena Langeland var involvert i saken, og søker mener klart at hun må være inhabil i lys av familiære forhold i tilknytning til et søksmål/konflikt. Derfor ble saken behandlet på nytt, hos en annen byggesaksavdeling internt hos kommunen.

Det er oppsiktsvekkende at kommunen ikke har oppdaget denne vesentlige forskjellen, og legger til grunn at avslaget er basert på et allerede varslet avslag.

8. Ny kommuneplan:

I avslaget blir vi samtidig gjort oppmerksom om at ny kommuneplan gjelder for eiendommen. I motsetning til formålet vi søker om, har kommunen på eget initiativ lagt inn forslag om NB1:

«Innenfor næringsbebyggelse felt NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.»

Det virker svært lite gjennomtenkt å benytte et gammelt herskapshus fra 1902 til dette formålet. Det ser mest ut som en glipp i forbindelse med arbeidet med planen, da formålet kun vil passe til de omkringliggende næringsarealene.

Vi vil bemerke at vi ikke har blitt varslet om endringen i ny kommuneplan utover den allmenne varslingen kommunen har gjort i avis og på sine nettsider. Det nye formålet kommer derfor overraskende på oss som eier av eiendommen, da vi kun er blitt klar over dette i forbindelse med kommunes avslag.

I kommunens svar på søkers innsynsbegjæring om hvordan søker er varslet (**bilag 2**), svarer kommunen at kommuneplanen er en forskrift og ikke et enkeltvedtak. Videre at man må lese lovkommentaren til § 11-12 som forklarer at kommuneplanen i denne sammenheng ikke trenger å varsle direkte berørte parter.

Søker har vært i kontakt med to ulike arkitektfirmaer som ikke var klar over dette, og som indikerer at dette er noe som ikke er allmenn kjent. Videre uttaler den ene at *«Her på kontoret er det flere som stusser fordi dette legger en betydelig «byrde» på innbyggerne om å følge med hver gang en kommuneplan vedtas/rulleres.»*

9. Habilitet:

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har hatt og har prosesser mot søker i forbindelse med kommunens ønske om ekspropriasjon som gjør at søker helt klart mener en rekke personer på politisk og administrativt nivå er inhabile. Deriblant kommunedirektøren som gir sine vurderinger og konklusjon i slutten av kommunens avslag med referanse S21/2468.

Vi har foreløpig ikke fått innsyn i hvilke jurister som har vært involvert i behandlingen. Kommunen problematiserer dette i sitt svar på innsynet den 20.12.2022 med å begrense innsynet til kun dokumenter i saken. Søker mener kommunens manglende transparens indikerer at det potensielt er vært flere inhabile i søknadsprosessen.

Likevel kommer det frem av kommunens innsyn-svar (**bilag 3**) at Sissel Haug på planavdelingen har vært involvert. Dette er sterkt kritikkverdig av kommunen da vi tidlig ga beskjed til saksbehandler Charlotte Strøm at vi anser Sissel Haug inhabil i saker som gjelder søker og søkers selskaper. Jf. forvaltningsloven § 6 andre avsnitt står det:

«Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. **Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part (vår uthevning).**»

Sissel Haug har vært og er en sentral person i den pågående ekspropriasjonssaken kommunen har varslet søker om. Dette er noe Sissel Haug er 100% klar over og burde meget enkelt klart å vurdere selv.

Tiden det har tatt kommunen å behandle søknaden, som er mye lengre enn kommunes behandlingsfrist, gir kommunen et stort tids- og mulighetsrom der flere inhabile parter/personer i kommunen kan tenkes å ha påvirket utfallet av søknaden.

Gjør oppmerksom på at vi den 13.12.2022 har bedt om utsettelse av klagefristen grunnet manglende innsyn i hvem som har vært involvert i søknaden. Vi har pr. forsendelse ikke fått tilbakemelding på om utsettelsen innvilges, og ser oss nødt til å sende klagen uten en endelig avklaring om habilitetsspørsmålet. Dog er det avklart at minst to inhabile personer har vært involvert i avslaget på søknaden.

10. Øvrige:

Utover det som er nevnt over inneholder kommunen sitt avslag enkelte faktafeil som vi p.t. ikke velger å gå nærmere inn på.

Søker vil etter behandling av klagen ta stilling til om kommunen har et erstatningsansvar som følge av saksbehandlingsfeilene som er begått.

11. Konklusjon:

Søker er også opprørt over at kommunen gjentatte ganger har involvert inhabile personer i behandlingen av denne søknaden. Med bakgrunn i at Asker kommune har gjort en rekke feil i forbindelse med behandlingen av søknaden, og med hovedvekt på den fundamentale feilen ved å legge reguleringsplanen og ikke kommuneplanen til grunn for søknaden, klager vi på kommunens avslag.

Bilag:
1 – Kommunes avslag på bruksendring til bolig.
2 – Kommunens innsynssvar på søkers innsynsbegjæring gjeldende varsling nytt formål i for eiendommen i ny kommuneplan.
3 – Kommunes innsynssvar på søkers innsynsbegjøring gjeldende hvem som har vært involvert i behandlingen av søknaden.

Med hilsen
Anders Johan Drengsrud
anders@drengsrudgard.no

Asker kommune

Akc Arkitekter AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S21/546	GBNR 7/372 L33947/22	06.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/546

Delegasjonssak: 22/2468

7/372 – Avslag på bruksendring til bolig med dispensasjon fra arealformål
Johan Drengsruds vei 52
Tiltakshaver: Anders Johan Drengsrud

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 02.02.2021, det er senere også sendt inn supplerende opplysninger til søknaden 30.04.2022, 18.05.2022, og 05.07.2022.

Søknad om bruksendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilkårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52 (2001). I reguleringsplanen § 3.1 står det at området OB som eiendommen ligger i skal nyttes til omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg. Boligformål går altså ikke innunder dette formålet.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen for Asker, og er avsatt til 1800: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, jf. Pbl 12-5 andre ledd nr. 1. I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1).

Videre ligger eiendommen i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

Søknaden krever en positiv uttalelse fra fylkeskommunen.

Boligen har to kjøkken og et grovkjøkken. Etter kommuneplanen til asker defineres derfor tiltaket som to boenheter.

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse på tre plan fra Kontor- og administrerende bygning til bolig.

Beregnet BYA på eiendommen er ca 471 m^2 som gir en grad av utnyttelse på 10,5 %, dette inkluderer bolig på ca 360 m^2 frittliggende bygg på ca 45 m^2, tilbygg på ca 30 m^2 og 36 m^2 som er avsatt til parkering på terreng jf TEK § 5-7.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Tomt	4483 m^2
BYA	10,5 %
BYA	471 m^2
BRA bolig	927 m^2

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Parkeringsforholdene og hagearealene beholdes.

Avstand til nabogrense
Boligen ligger mer enn 4 meter fra nabogrense

Vann- og avløp
Eiendommen knyttes til vann og avløp.
Bygningen ligger 20 meter fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Veg og atkomst
Eiendommen har adkomst fra Johan Drengsruds vei, som er en privat vei.

Støy
Eiendommen ligger innenfor støyutsatt område ifølge kommuneplanens arealdel. Se krav i kommuneplanen.

Tidligere bruk av eiendommen
Drengsrud gård har vært i drift lenge, og med tiden endret på driften og arealutnyttelsen. Selve hovedhuset, som det er snakk om i denne søknaden, ble oppført i 1902 som bolig, og senere bruksendret til kontor i 1975.
Reguleringsplanen som ble vedtatt i 2002, avsatte eiendommen til kontor og offentlig, herunder næringsformål.
Hovedbygningen anvendes i dag til kursing, møte- og konferanserom.
Tiltakshaver opplyser om at bygget har de siste årene kun blitt brukt som kontorlokaler av familien.

Det ble i 2001 inngått privat avtale mellom AK (Aske kommune) og TMS (Trygve Martin Sundelius) om makeskifte. Det ble i 2013 inngått privat avtale mellom AK (Asker kommune) og DH (Ellen Drengsrud) om makeskifte.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. I artskart vises det at det på eiendommen ved parkeringsarealet er registrert planter av høy verdi.

Uttalelse fra andre myndigheter
Uttalelse fra planavdelingen

Planavdelingen har tidligere uttalt seg negativt til en endring av arealformål uten en omregulering av reguleringsplanen for Drengsrud gård.

Drengsrud Hovedgård, (område OB) er regulert til kontor og offentlig bebyggelse (nyttes til omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg.) Reguleringsplanen er fra 2001.
Hovedbygningen anvendes i dag til kursing, møte- og konferanserom.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (med beskrivelse bolig/offentlig tjenesteyting).
Til tross for at bolig ligger som et underformål (beskrivelsen) i gjeldende kommuneplan er det reguleringsplanen som gjelder (se KP 4.2).

I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1). Forslag til bestemmelses for Felt NB1 (16.4.3) angir følgende:
Innenfor næringsbebyggelse felt NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.

Vi vurderer at dette avviket fra regulert formål ikke kan tas via en dispensasjonsbehandling, men vi har etter loven en opplysningsplikt overfor eier/søker om denne muligheten.

I en ev. dispensasjonssøknad for bruksendring av bygningen til privat boligformål vil dette stride med gjeldende regulering og blir å avslå. Forslaget må gjennom en reguleringsprosess.

Krever uttalelse fra fylkeskommune
Slik vi oppfatter det søkes det om å bruksendre fra kontor, selskapsvirksomhet m.m. til bolig, noe vi ut fra kulturminnehensyn ikke har merknad til.

Intern kulturminneavdeling
Det er uproblematisk å rive tilbygget/glassveranda, ettersom det er bygget til i nyere tid. I forhold til bygningsvernet er det også uproblematisk å bruksendre til bolig.

Vann og avløp - VOV
Før igangsettingstillatelse ber vi om at søknad om sanitærmelding sendes VOV.

Samferdsel:
Saken angår ikke kommunal vei.

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

Dispensasjonsvurdering – regulert formål - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - i kommuneplanen for Asker for følgende tiltak:
- Bruksendring og til bolig

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det oppstilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre

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

Det er tidlig i sakshistorikken varslet et avslag på bruksendringen. Søker og tiltakshaver ønsket at vi allikevel behandler søknaden om dispensasjon.

Søkers begrunnelse
Fordeler

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA (Delt ansvar) og som drifter av gården. Familie trenger større plass, og i tillegg til er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egen plassering for gårdens drift. Understreker at vi ikke søker på bakgrunn av at jordbruksarealene eller skogsdriften krever bolig basert på omfanget. Men ut ifra vår oppfattelse så er det for alle praktiske formål en fordel at de som eier og drifter en gårdseiendom har mulighet til å bo på gården eller med nær tilknytning, dette gjelder også sentralt beliggende gårder. I Asker målestokk er Drengsrud gård en stor gård med 849,3 dekar, til sammenligning er Skaugum gård 1 297,9 dekar iht. Nibio gårdskart.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasade og estetikk.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgraderes til dagens standard så langt det lar seg gjøre?
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jamfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon vil medføre ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Ulemper

- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningen status til dages situasjon.

Hensynene bak bestemmelsen med arealformål – Kontor og offentlig
Hovedhensynet bak det planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet som etableres innenfor planområdet, samfunnsutvikling med hensyn til areal- og ressursbruk, og den påvirkning og eventuelt de ulemper dette kan bety for omgivelsene, blant annet trafikk, parkering, støy natur og miljø, kulturminner, m.m. Arealbruk skal primært avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering og utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Et annet viktig hensyn bak en reguleringsplan for boliger er å forebygge uønskede virkninger utbygginger som kan få en følge for de som bruker området. I tillegg er bebyggelsesstruktur, leke- og fellesarealer, krav til infrastruktur og

naturkvaliteter andre forhold som er en naturlig del av en slik planprosess. Det er med andre ord en omfattende beslutningsprosess hvor resultatet er et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres.

Området er i dag avsatt til kontor og offentlig formål. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra arealformål er følgende punkter viktig for å vurdere om hensynet bak formålet er ivaretatt ved dispensasjon:

1. Omfanget av bolig bebyggelsen
2. Infrastruktur.
    a. Vann og avløp
    b. Parkering, vei og trafikk.
    c. Skolekapasitet
    d. Lekeareal
    e. Park/grøntareal.
    f. Natur og miljø.
    g. Turvei/ Tursti - viktig tur forbindelse.
    h. Støy sone, boligen og hagen ligger i hensynsone for støy
3. Kulturminne og vernet bygg.
4. Påvirkning på området og arealformålene/ bruken.
5. Kårbolig.
6. Erstatning av formål.
7. Endre fra offentlig til privat.
8. Permanent endring.
9. Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
10. Uforutsigbare momenter.

<u>Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt</u>
Arealdisponeringen for en kommune bør og skal i utgangspunktet skje gjennom planprosess. Dispensasjon fra arealformål kan være uheldig da en dispensasjon ikke gjennomgår de samme demokratiske og omstendige prosessene som en plan. Det er vanskelig å sikre den helhetlige vurderingen av tomten, så vel som området som sådan, gjennom en dispensasjon. Videre får heller ikke alle berørte innenfor planområdet samme mulighet til å uttale seg ved en dispensasjon. En reguleringsplan er et resultat av en omfattende prosess, og dagens arealformål er et resultat av dette. En plan skal være forutberegning for omgivelsene rundt. Gjennom en planprosess sikrer man en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område. Dersom man skal dispensere fra dette er det naturlig og se på hvilket behov omgivelsene har for å uttale seg og hvilke virkninger tiltaket har for området.

I omsøkte sak ønskes det å bruksendre hovedhuset til en bolig, samt å endre en eiendom på 4483 m^2 til boligformål. Resultatet av dette er at eiendommen går fra «931: Kontor/Offentlig» til privat formål. Hovedhuset har tidligere vært en herregård og innehar alle hovedfunksjoner til en enebolig. Selv om hovedhuset tidligere har vært en bolig, er det i dag snakk om en endring av regulert bruk, og endring av formål som er regulert til kontor og offentlig. Nedenfor vil vi vurdere nøye hvilke konsekvenser dette vil ha.

1)Omfanget av bebyggelsen brukt som bolig i forhold til omgivelsene.
Omsøkte tiltak har et bebygd areal på ca. 11% og en gesimshøyde som er målt 6,3 m og møne 8,3 m fra hva som ser ut til å være gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen er større enn hva vi ville tillatt i omkringliggende eller liknende boligområder, men i forhold til omgivelsene vil ikke bebyggelsens omfang skille

seg ut. Det er god plass på tomten og bygget har en moderat utnyttelse og volum i forhold til omgivelsene.

Man kan ikke sammenlikne tomten med et vanlig boligområdet da dette ikke er tilfellet her, her er bygget hovedsakelig omringet av grøntområder og næringsbygg. Tomten og bygget har god plass og en funksjonell planløsning til bruk som en enebolig. Det at bygget har to kjøkken åpner for en sekundærbolig. I Asker sin kommuneplan resulterer to kjøkken til at bygget anses å være to boenheter, jf. definisjon side 47. To boenheter utløser krav til 1 ekstra parkeringsplass og ekstra hageareal i tilknytting til boenheter. På eiendommen er det god plass til denne ekstra infrastrukturen.

Selv om bygget funksjonelt kan brukes som en bolig for en eller to familier, fjerner man også 900m2 og en permanent mulighet for næringsvirksomhet i fremtiden.

2)Infrastrukturen
Planavdelingen anbefaler at boligutbygging først og fremst bør skje gjennom planprosesser, slik at man får på plass til all nødvendig infrastruktur og får vurdert alle sider av utbyggingen.

a)Vann og avløp
Det er opparbeidet vann og avløp til tomten som er hovedkravet til pbl 27.1.

b)Parkering, vei og trafikk
Det er opparbeidet vei, adkomst og parkering til tomten som er hovedkravet til pbl 27.1.



Illustrasjon: 1. parkeringsplass, 2 oversiktsbildet parkeringsareal.

Eiendommen har parkeringsareal på 360m^2 og 365 m^2, 585m^2 og 120^2, disse er i dag regulert offentlig i tilknytning til hovedhuset. To av parkeringsplassene (nr.1 og 2) er avgrenset fra næringsområdet med inngjerding og porter. Parkeringsplass nr 3 og 4 ligger utenfor inngjerdingen. Parkeringsplass nr. 3 vil være lett tilgjengelig for offentligheten. Parkeringsplass nr 4 ligger i tilknytning til lagerlokalene til Drengsrudfamilien.

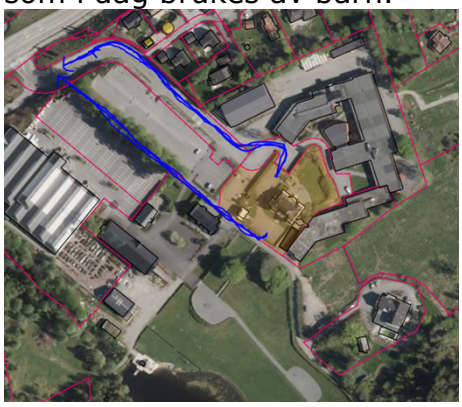
Etter en befaring er det tydelig at hovedhuset er avgrenset med gjerde, hekk og port rundt hovedhuset, denne avgrensingen gir tydelige signaler om at man er inne på en inngjerdet eiendom som er mer privat enn offentlig. På utsiden av

inngjerdingen glir arealene lettere inn i det offentlige/ næringsområdet. Omsøkte eiendommen er altså godt avgrenset fra området bortsett fra parkeringsplass 3 og 4 vist på bildet.



Illustrasjon over området: viser hvordan boligen, hagen og næringsbygggene ligger i forholdt til hverandre.

Den store mengden parkering og veiforbindelser rundt eiendommen kan skape utfordringer i forhold til trafikksikkerhet. Hovedhuset har to tydelige utganger, hvor den ene gir adgang ut på turstien som går langsmed parkeringsplassen og den andre gir adgang til Johan Drengsrudveien med fortau markert i blått på illustrasjonen under. Det ligger også en skole rett bak eiendommen med skolevei som i dag brukes av barn.



Illustrasjon: gangvei

c)Skolekapasitet
Både mot vest og øst er det bygget ut med flere boliger, det vil si at det kan antas at det er infrastruktur til både lekeplasser, skole, barnehage ect. Hvor langt

det er til disse og kapasiteten er ikke vurdert. Det er også en internasjonal skole på nabotomten.

d)Lekeareal
Hagearealene er store på ca 390 m^2, dette tilfredsstiller arealer for lek og aktivitet. Eiendommen 7/1 rett overfor er regulert til opplevelsespark, her vil det være rikelig med arealer til lek.

e)Park/grøntareal regulert til bevaring
Det er i bestemmelse punkt 3.4 i reguleringsplanen beskrevet at hagen bak huset skal bevares. «Innenfor området er vist areal hvor terreng og vegetasjon bevares. Dette areal skal opparbeides og vedlikeholdes som park/grøntareal».

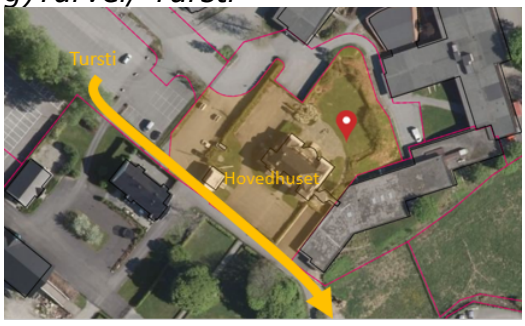
Ved å endre formålet til bolig vil dette arealet gå fra å være offentlig til privat. «Parken» ligger i dag inngjerdet på eiendommen til hovedhuset, og har blitt brukt av brukerne av hovedhuset. Det er kun en inngang til hagen som gir en oversiktlig inngang. Eiendommen er regulert til offentlig bruk, selv om den i dag er driftet privat. Å endre bruken av området til en privat hage vil medføre en vesentlig endring av hensynet bak planen. En slik endring fra offentlig park til privat park må gjøres gjennom planprosess. Ved å privatisere hagen vil den ikke lengre være tilgjengelig for allmenheten.



Illustrasjon: inngang til hage og regulert vegetasjonsområdet

f)Natur og miljø.
Et annet viktig hensyn er naturmiljø. Her skal det ikke gjøres endringer med terrenget eller vegetasjonen som følger av tiltaket. Å endre kontorbygget til en privat bolig, vil minke antall brukere av hagen som vil gi mindre påkjenning. Dette betyr at arealene må vedlikeholdes av tiltakshaver og bevares slik bestemmelsen sier. Dette betyr også at arealene blir private, hvilke konsekvenser dette kan ha har vi ikke videre vurdert.

g)Turvei/ Tursti



Illustrasjon: tursti
Det går en sentral tursti forbi eiendommen. Det er viktig at denne turstien ikke sperres eller privatiseres. Da denne stien går utenfor eiendommen vil den ikke

privatisere eller sperres adkomsten til turgåerene på noen måte. Adkomsten til hovedhuset vil ikke endres.

h)Støysone
Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone. Det er sent inn redegjørelse fra søker på at hagearealene og boligen ikke blir støyutsatt.
Det er vist med støymåler og søkers redegjørelse at eiendommen ikke får mer støy enn det som er kravet i kommuneplanen.

3)Kulturminne og vernet bygg.
Når det gjelder vernede bygg bevares de ofte godt gjennom bruk, ved at man tar vare på bygget og vedlikeholder bygget jevnlig. Vi kan derfor ikke se at en bruksendring ikke vil tilsidesette hensynet bak vernet til bygget.
Fylkeskommunen og vår interne kulturminneavdeling har ingen innvendinger imot tiltaket.

4)Påvirkning på området og arealformålene/ bruk
Herregården er omringet av næringsbygg i nord og øst, disse er utformet i typisk næringsbyggstil. Mot syd og vest ligger det parkeringsplass og to mindre næringsbygg, disse ligner herregården i byggestil det ene brukes til næring og det andre er i dag en flermannsbolig hvor familien Drengsrud bor i dag. Lengre ned mot syd ligger en enebolig. Og lengre opp mot nord ligger det en klynge med eneboliger som er regulert til boligformål, resten er regulert til offentlig næringsformål.

Herregården ligger også midt i et næringsområde. På en befaring på tomten fikk vi ikke inntrykk av at boligen i stor grad blir påvirket av næringsvirksomheten. Hovedhuset har en stor hage som gir godt med avstand, og de vintergrønne hekkene som omringer hagen gir god beskyttelse mot innsyn og lyd både sommer og vinter.



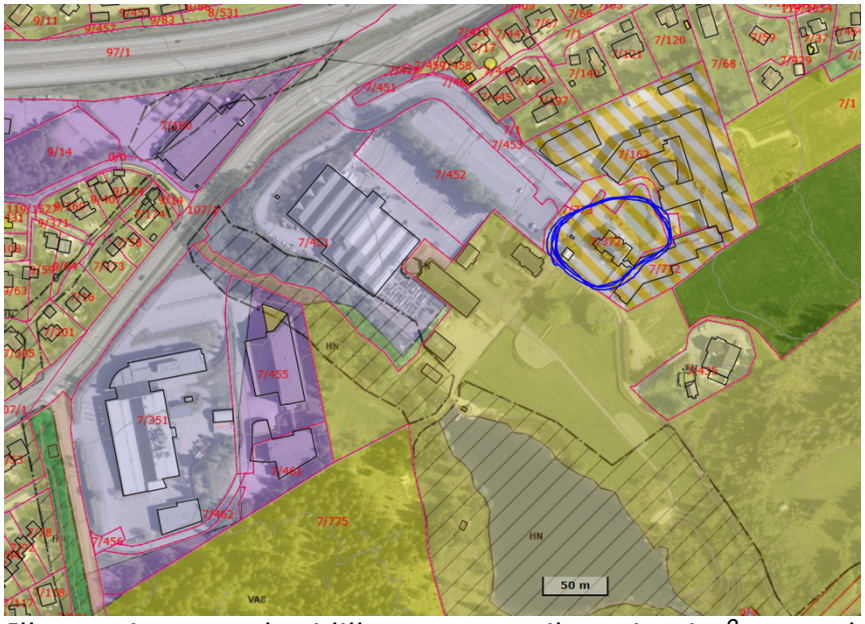


Illustrasjon omgivelsene: 1 oversiktsbildet, 2 reguleringsplan

5)Kårbolig, det søkes om å bruksendte slik at familien Drengsrud kan bo i nærhet til gården.
Et av hovedargumentene til søker er at familien ønsker å bli boende på gården i tilknytning til gårdsbruk. Vi har i uttalelse fra landbrukskontoret fått tilbakemelding på at det ikke er behov for en kårbolig i tilknytting til gården som ligger på gbnr 7/1. De utaler også at siden hovedhuset ligger på et annet gbnr 7/372 så vil det uansett ikke være aktuelt å kalle hovedhuset en kårbolig siden kårboligen kun kan være plassert på eiendommen som gården ligger på.
Argumentet om at dette er en kårbolig i tilknytning til næring kan derfor ikke vektlegges. Vi må vurdere tiltaket som en ny bolig, og ikke en kårbolig.

6)Erstatning av formål.
Ved å bruksendre kontorlokalene til bolig vil et areal for næring bli borte fra området. Vi har ikke vurdert kapasitet på området til å kunne erstatte kontorlokalene på til sammen 927 m^2 og en tomt på 4483 m^2. Området er for det meste utbygget. Man kunne mulig fjernet noen parkeringsplasser for bedre plass, men da må det vurderes erstatning av parkeringsplassene også. Det er ikke åpenbart et området her hvor det lar seg bygge kontor/ næringslokaler på 927 m^2. Dette er et problem som kunne løses gjennom en plan, hvor man ser nøyere på forholdene.

På den andre siden er det opplyst fra tiltakshaver om at hovedhuset har stått tomt siden 2017, og at det har siden da kun litt brukt som kontorlokaler av familien Drengsrud. Likevel er dette en vurdering som må tas av plan dersom formålet skal endres til bolig, vi har ikke nok opplysninger til å vurdere helheten av å endre formålet.



Illustrasjon: arealer i lilla er avsatt til næring i nåværende kommuneplan og arealene i gulg og hvite striper er reguerlert til OB omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg.

7)Endre fra offentlig til privat.
Plan poengterer at det er viktig at tiltaket ikke hindrer allmennhetens ferdsel, men det kan muligens hindre ferdsel på parkeringsplass 3 og 4. Vi kan ikke se at tiltaket vil hindre almen ferdsel rundt eiendommen. Det er i dag ikke mulig å gå inn på den inngjerdede tomen uten å gå gjennom portene. Disse kan sperres av. Arealene rundt tomten vil være fullt tilgjengelige for allmenn ferdsel. Dersom parkeringsplassen nr 3 og 4 sperres på noen måte eller privatisert vil dette får konsekvenser.

Som nevnt tidligere er tomten eiet privat og driftet privat. Dette resulterer også i at både hovedhuset og hagen/ parken i dag kun brukes privat av familien Drengsrud. Likevel er hensikten bak planen at dette området skal være offentlig og brukes til næring. Å bruksendre hovedhuset til en bolig vil derfor ikke endre stort på forholdene som er i dag, men det vil kunne påvirke fremtidig bruk av tomten. Arealformål har til hensikt å også dekke det fremtidige behovet for kontorlokaler eller næringsbygg.

Parken/ hagen er også vernet, ved å omgjøre denne til privat bruk vil ikke allmenheten lengre ha tilgang. Selv om bruken i dag ikke er i tråd med planens intensjon er dette ikke i seg selv et argument for dispensasjon.

8) Permanent endring.
Det søkes om en permanent endring. Hvorvidt dagens og fremtidens behov for kontor og næringslokaler foreligger er et spørsmål som er egnet for planprosess og ikke dispensasjon. I en planprosess vil man se på helheten av området og vurdere konsekvensene av endret arealformål. Dette er vurderinger vi ikke får tatt i ved dispensasjonsvurdering.

Det er i dag ikke noe akutt/presserende behov for å bruksendre bygningen, men det er et ønske fra familien som eier tomten.

9) Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
I en omreguleringsprosess ville temaer som kulturminner, naturverdier (vegetasjonssone), støy, infrastruktur, politiske mål og fremtidsplaner m.m. I denne vurderingen får vi kun en overfladisk vurdering av temaene.

De førstnevnte punktene er vurdert kort i denne søknaden, men politiske mål og fremtidsplaner er noe vi ikke kan vurdere, da vi ikke har denne informasjonen og ikke skal gå i dybden av dette i en dispensasjonssak. I tillegg til dette kommer selvsagt også vurderinger av merknader og høringsprosesser som vi klart ikke har tilgang på i en dispensasjonssøknad. I søknaden om dispensasjon søker man om å slippe denne prosessen, det betyr også at det er uklart om elementer som ville kommet opp i en planprosess vil tilsidesette hensynet og vi må konkludere med at det her kan bli vesentlig tilsidesatt.

10) Uforutsigbare momenter.
Når vi behandler omsøkte tiltak kun gjennom en dispensasjonen, får vi ikke opplysninger og merknader som ville ha kommet inn gjennom en planprosess. Planinitiativet ville vært på høring, hvor innbyggere, kommunen og politikere ville sendt inn merknader, hva som ville dukket opp her er umulig å vite. Denne prosessen former planen.

Konklusjon hensynet bak bestemmelsen
Vi konkluderer med at hensynet bak bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Våre vurderinger av hvilke virkninger tiltaket har på området er basert på den informasjonen vi har tilgjengelig og blir derfor overfladisk. Punkt 7, 9 og 10 vektlegger også videre at vi ikke har tilstrekkelig informasjon til å vurdere blant annet arealer som erstatter formålet, påvirkningen av at offentlige arealer blir private, politiske mål og fremtidsplaner, temaer i reguleringsprosessen, merknader fra andre myndigheter, kommunestyret, politikere og naboer, samt andre uforutsigbare momenter.

Kommunedirektører konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Da vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative er det ikke behov for å vurdere vilkåret om fordeler og ulemper. Det er likevel foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

Vurdering av om fordelene er «klart større» enn ulempene
Fordeler

- Eiendommen har tidligere vært brukt som bolig med hage og parkering. Planløsningen av bygget og tomten gjør at den vil fungere godt som en bolig.
- Hovedhuset bevares gjennom bruk, dette er positivt for bygget som er vernet og har en historisk verdi.

Ulemper

- I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1). Å gi en tillatelse til endring av formål vil dermed sette kjepper i hjulet for fremtiden.
- Planavdelingen stiller seg negative til en endring uten en omregulering av planen
- Vi unngår en planprosess hvor uforutsigbare momenter er uklare.
- Mulig presedens virkning
- Det er ikke foreslått et alternativ til erstatning av formål. Vi vet ikke hva de politiske planene for området er og hvilken påvirkning det vil ha å fjerne kontorarealer vil ha i fremtiden.
- I vurderingen av punktene 1-10 får vi ikke vurdert helhetsbildet, vi får kun vurdert den informasjonen, som gir oss et snevert bildet av saken og en eventuell reguleringsendring.

Hovedargumentet til tiltakshaver er at det er viktig å kunne bruke bygget som bolig for hans familie i tilknytning til gården og næringen de forvalter i området. Landbrukskontoret har i sin uttalelse kommet frem til at det ikke er et behov for en bolig til i tilknytning til gården. Tiltakshaver informerer også om at bygget ikke har blitt brukt som kontorlokaler den seneste tiden, og det kan ses som en fordel at bygget kan bli brukt og vedlikeholdt istedenfor at det står tomt. Videre er det også en fordel at bygget blir vedlikeholdt gjennom bruk, da dette er et kulturminne. Men denne fordelen utelukker ikke at bygget kan bevares som et kontorbygg som også her var intensjonen i planen.

I vurderingen av omsøkte tiltak ser vi at tomten og boligen fint kan brukes til boligformål da planløsningen egner seg som bolig og at en ny enebolig her mest sannsynlig ikke vil påkjenne infrastrukturen negativt. Selv om bygget fint kan brukes som bolig må vi se på hva intensjonen for området er. På tomten er det ikke åpnet opp for boligformål. Vi har her en bygning i et næringsområdet som ikke naturlig faller under boligbebyggelse. Det er i ny kommuneplan foreslått å avsette området til kun næring. Det betyr at både fremtidig planer for området avsetter arealet til næring og nåværende gjeldene reguleringsplan. Dette gir et tydelig arealformål samt stadfester at arealformålet ikke vil være for boligbebyggelse. Dette taler for en reguleringsendring og ikke en dispensasjon.

Arealformål er med på å vise hvordan planene ønsker utviklingen på tomten. Bruksendring til boligbebyggelse påvirker området som helhet og medfører ett mindre areal til næringsvirksomhet. Hvor mye areal som skal avsettes til næringsvirksomhet er en del av helhetsvurderingen som plan burde være med på å vurdere og som kanskje ikke bør tilsidesettes ved dispensasjon. Planavdelingen har uttalt at de stiller seg negative til en dispensasjon og mener at dette bør reguleres gjennom en ny eller endret plan. Disse argumentene taler mot en bruksendring.

En tillatelse til bruksendring av boligen kan også sette en presedens for området som vil også være med på å uthule planens sin intensjon.

Å endre bruken av området til en privat bolig med hagen og parkeringen vil endre på forholdene. Man fjerner områder som er avsatt til offentlig formål, dette vil også endre forholdene for fremtiden. Selv om det i dag ikke er behov for næring så kan det bli behov for dette ved et senere tidspunkt. I en planprosess vil man se på helheten av området og vurdert dette nærmere. Hvilken konsekvens dette vil få er vanskelig og forskuttere. Dette taler også som en ulempe i saken.

Til slutt, et avvik som omsøkt fra reguleringsplanen reiser særlige spørsmål om dette vil medføre en tilsiktet eller utilsiktet endring av området. Dersom en endring av området skal gjennomføres, bør det skje gjennom plan og ikke som enkeltdispensasjoner. Det fremgår av forarbeidende til § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008): *«De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.* Videre må dispensasjoner heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Vår vurdering er at dispensasjonen i omsøkte sak er så omfattende at vi ikke bør gi dispensasjonene. Her er det en lang liste med punkter som er blitt vurdert. Flere av disse kan se uproblematiske ut, men det betyr ikke at det ikke kan komme opplysninger i en reguleringsprosess utfordrer disse punktene. Her er det også flere punkter vi ikke kan vurdere fordi vi ikke har denne informasjonen. Vårt utgangspunkt er å forholde oss til godkjente planer. Planene omhandler konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Her ender vi opp med flere spekuleringsvurdering da vi ikke ser helteten i saken. I tillegg er det her flere ledd, som bland annet, andre myndigheter, kommunestyret og naboer som ikke blir hørt i saken.

Her vurderer vi at en slik endring bør gjennomgå de demokratiske og omfattende prosessene som en plan tilsier. Totaliteten av overnevnte argumenter og ulemper tilsier at det bør utføres gjennom en planprosess.

Konklusjon fordeler og ulemper
Selv om vi vurdere at bygget fint kan brukes til bolig og at dette har en verdi for fremtidig vedlikehold som et kulturminne samt for familien, så er ulempene i saken større enn fordelene. Her er flere uavklarte momenter og bør tas gjennom en planprosess.

Kommunen kommer derfor frem til at fordelen ikke er klart større enn ulempene ved tiltaket. Dispensasjonen kan **ikke** gis.

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon **ikke** er oppfylt, og dispensasjonssøknaden **avslås**.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/546. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Akc Arkitekter AS, Postboks 9, 1851 MYSEN
Kopi
Tiltakshaver

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gebyroversikt

Asker kommune

Anders Johan Drengsrud
Johan Drengsruds vei 57

1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KBEKKASE S**22/4406**	**GBNR 7/372** L**37113/22**	**16.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4406**.

7/372 Svar på Innsynsbegjæring - Hvordan oppstart av arbeidet med kommuneplan ble varslet - Johan Drengsruds vei 52

Viser til din epost av 13.12.22 hvor du ber kommunen dokumentere og gi innsyn i hvordan oppstart av arbeidet med kommuneplan er varslet til de som er berørt av kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen. Du henviser til plan og bygningslovens § 12-8. Lovens kapittel 12 gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner. Rammene for utarbeidelse av kommuneplan finner man i lovens kapittel 11. Det er riktig at du ikke har fått et eget varsel om oppstart av arbeidet med ny kommuneplan. Det fremgår av plan og bygningsloven § 11-12 *Oppstart av arbeid med kommuneplan* at:

> *Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid kunngjøres en melding om dette i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier.*

Berørte myndigheter ble varslet om oppstarten av arbeidet med ny kommuneplan i eget brev, se vedlegg. For andre interesserte krever loven kun at melding om oppstart skal kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og på elektroniske medier (det betyr internett/nettside). Vedlagt er brev med bestillingen av annonser for kunngjøringen. Lovkommentaren til § 11-12 forklarer forskjellen fra varslingskravene ved oppstart av reguleringsplan, bestemmelsen du viser til i ditt brev, med at kommuneplanen i denne sammenheng blir ansett som en forskrift, ikke som et enkeltvedtak.

Etter kunngjøringen har alle kunnet gi innspill til ny arealdel. Og for å sikre medvirkning i kommuneplanarbeidet har det i arbeidet med arealdelen vært flere folkemøter på ulike steder i kommunen, og også digitalt. I tillegg har alle hatt mulighet til å komme med kommentarer/høringsuttalelser i

forbindelse med at planen ble lagt ut på offentlig ettersyn våren 2022. Kommunen har mottatt over 700 høringsuttalelser i den forbindelse, som behandles som del av prosessen.
Når det gjelder endringen som gjøres for din eiendom i forslaget til ny kommuneplan så medfører ikke den noen endring for dagens bruk. Arealformålet som eiendommen er gitt i forslaget overstyrer ikke gjeldende reguleringsplan, men vil være aktuell ved omregulering, eller ved bruksendring, da det angir hva kommunen tenker seg at arealet kan benyttes til i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Karen Bekkåsen
Juridisk rådgiver

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

Anders Johan Drengsrud, Johan Drengsruds vei 57, 1383 ASKER

Vedlegg
1. Brev til myndigheter om oppstart
2. Annonsebestilling kunngjøring av oppstart

Asker kommune

Anders Johan Drengsrud
Johan Drengsruds vei 57

1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IHAGBY S**22/4378**	**GBNR 7/372** L**37390/22**	**20.12.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/4378**.

7/372 Svar på begjæring om innsyn
Johan Drengsruds vei 52

Viser til henvendelse datert 16.12.2022, hvor det bes om innsyn i hvem som har foretatt juridiske vurderinger eller på annen måte har vært involvert i saksbehandlingen av søknad om bruksendring av hovedbygning.

I brev datert 16.12.2022 ble det gitt tilbakemelding på hvem som hadde vært saksbehandlere i saken, og det ble legt ved en lenke til kommunens postlister slik at man kan se innholdet i dokumentene i saken. I tillegg fremkommer det av vedtaket datert 06.12.2022 hvilke avdelinger i kommunen som saken har vært forelagt.

Uttalelsene fra de ulike avdelingene innad i kommunen er blitt foretatt av følgende personer:

- Planavdelingen v/Lene Evensen Førde og Sissel Haug
- Landbrukskontoret v/Silje Klo Hansen
- Kulturminneavdelingen v/Gro Jerpåsen
- Vann- og vannmiljø v/Stein Petter Nilsen
- Samferdsel v/avdelingsmøtet hvor flere saksbehandlere på samferdselsavdelingen deltar

Etter en ny gjennomgang av dokumentene kan vi ikke se at det er noen andre som har vært saksbehandlere i saken. I saksmappen foreligger det ikke noen ytterligere juridisk vurdering enn det som fremkommer av vedtaket datert 06.12.2022. Sanna Aas har imidlertid bistått Charlotte Strøm med vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Denne vurderingen fremkommer av vedtaket.

Charlotte Strøm har i tillegg vært i kontakt med Nils Hjermann, for å få en oversikt over hva tidligere kommunikasjon mellom kommunen og tiltakshaver har dreid seg om, men har som sådan ikke vært involvert i saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen

Asker kommune (Samfunnsutvikling)	E-post	Telefon	Org.nr.
Katrineåsveien 20 3440 Røyken	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 70 00 00	920 125 298 mva.

Inger Hagby
Byggesaksbehandler

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

Til:
Anders Johan Drengsrud, Johan Drengsruds vei 57, 1383 ASKER

Asker kommune

Akc Arkitekter AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S21/546	GBNR 7/372 L33947/22	06.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/546

Delegasjonssak: 22/2468

7/372 – Avslag på bruksendring til bolig med dispensasjon fra arealformål
Johan Drengsruds vei 52
Tiltakshaver: Anders Johan Drengsrud

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 02.02.2021, det er senere også sendt inn supplerende opplysninger til søknaden 30.04.2022, 18.05.2022, og 05.07.2022.

Søknad om bruksendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilkårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52 (2001). I reguleringsplanen § 3.1 står det at området OB som eiendommen ligger i skal nyttes til omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg. Boligformål går altså ikke innunder dette formålet.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen for Asker, og er avsatt til 1800: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, jf. Pbl 12-5 andre ledd nr. 1. I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1).

Videre ligger eiendommen i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

Søknaden krever en positiv uttalelse fra fylkeskommunen.

Boligen har to kjøkken og et grovkjøkken. Etter kommuneplanen til asker defineres derfor tiltaket som to boenheter.

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse på tre plan fra Kontor- og administrerende bygning til bolig.

Beregnet BYA på eiendommen er ca 471 m^2 som gir en grad av utnyttelse på 10,5 %, dette inkluderer bolig på ca 360 m^2 frittliggende bygg på ca 45 m^2, tilbygg på ca 30 m^2 og 36 m^2 som er avsatt til parkering på terreng jf TEK § 5-7.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Tomt	4483 m^2
BYA	10,5 %
BYA	471 m^2
BRA bolig	927 m^2

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Parkeringsforholdene og hagearealene beholdes.

Avstand til nabogrense
Boligen ligger mer enn 4 meter fra nabogrense

Vann- og avløp
Eiendommen knyttes til vann og avløp.
Bygningen ligger 20 meter fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Veg og atkomst
Eiendommen har adkomst fra Johan Drengsruds vei, som er en privat vei.

Støy
Eiendommen ligger innenfor støyutsatt område ifølge kommuneplanens arealdel. Se krav i kommuneplanen.

Tidligere bruk av eiendommen
Drengsrud gård har vært i drift lenge, og med tiden endret på driften og arealutnyttelsen. Selve hovedhuset, som det er snakk om i denne søknaden, ble oppført i 1902 som bolig, og senere bruksendret til kontor i 1975.
Reguleringsplanen som ble vedtatt i 2002, avsatte eiendommen til kontor og offentlig, herunder næringsformål.
Hovedbygningen anvendes i dag til kursing, møte- og konferanserom.
Tiltakshaver opplyser om at bygget har de siste årene kun blitt brukt som kontorlokaler av familien.

Det ble i 2001 inngått privat avtale mellom AK (Aske kommune) og TMS (Trygve Martin Sundelius) om makeskifte. Det ble i 2013 inngått privat avtale mellom AK (Asker kommune) og DH (Ellen Drengsrud) om makeskifte.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. I artskart vises det at det på eiendommen ved parkeringsarealet er registrert planter av høy verdi.

Uttalelse fra andre myndigheter
Uttalelse fra planavdelingen

Planavdelingen har tidligere uttalt seg negativt til en endring av arealformål uten en omregulering av reguleringsplanen for Drengsrud gård.

Drengsrud Hovedgård, (område OB) er regulert til kontor og offentlig bebyggelse (nyttes til omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg.) Reguleringsplanen er fra 2001.
Hovedbygningen anvendes i dag til kursing, møte- og konferanserom.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (med beskrivelse bolig/offentlig tjenesteyting).
Til tross for at bolig ligger som et underformål (beskrivelsen) i gjeldende kommuneplan er det reguleringsplanen som gjelder (se KP 4.2).

I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1). Forslag til bestemmelses for Felt NB1 (16.4.3) angir følgende:
Innenfor næringsbebyggelse felt NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.

Vi vurderer at dette avviket fra regulert formål ikke kan tas via en dispensasjonsbehandling, men vi har etter loven en opplysningsplikt overfor eier/søker om denne muligheten.

I en ev. dispensasjonssøknad for bruksendring av bygningen til privat boligformål vil dette stride med gjeldende regulering og blir å avslå. Forslaget må gjennom en reguleringsprosess.

Krever uttalelse fra fylkeskommune
Slik vi oppfatter det søkes det om å bruksendre fra kontor, selskapsvirksomhet m.m. til bolig, noe vi ut fra kulturminnehensyn ikke har merknad til.

Intern kulturminneavdeling
Det er uproblematisk å rive tilbygget/glassveranda, ettersom det er bygget til i nyere tid. I forhold til bygningsvernet er det også uproblematisk å bruksendre til bolig.

Vann og avløp - VOV
Før igangsettingstillatelse ber vi om at søknad om sanitærmelding sendes VOV.

Samferdsel:
Saken angår ikke kommunal vei.

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

Dispensasjonsvurdering – regulert formål - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - i kommuneplanen for Asker for følgende tiltak:
- Bruksendring og til bolig

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det oppstilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre

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

Det er tidlig i sakshistorikken varslet et avslag på bruksendringen. Søker og tiltakshaver ønsket at vi allikevel behandler søknaden om dispensasjon.

Søkers begrunnelse
Fordeler

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA (Delt ansvar) og som drifter av gården. Familie trenger større plass, og i tillegg til er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egen plassering for gårdens drift. Understreker at vi ikke søker på bakgrunn av at jordbruksarealene eller skogsdriften krever bolig basert på omfanget. Men ut ifra vår oppfattelse så er det for alle praktiske formål en fordel at de som eier og drifter en gårdseiendom har mulighet til å bo på gården eller med nær tilknytning, dette gjelder også sentralt beliggende gårder. I Asker målestokk er Drengsrud gård en stor gård med 849,3 dekar, til sammenligning er Skaugum gård 1 297,9 dekar iht. Nibio gårdskart.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasade og estetikk.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgraderes til dagens standard så langt det lar seg gjøre?
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jamfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon vil medføre ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Ulemper

- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningen status til dages situasjon.

Hensynene bak bestemmelsen med arealformål – Kontor og offentlig
Hovedhensynet bak det planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet som etableres innenfor planområdet, samfunnsutvikling med hensyn til areal- og ressursbruk, og den påvirkning og eventuelt de ulemper dette kan bety for omgivelsene, blant annet trafikk, parkering, støy natur og miljø, kulturminner, m.m. Arealbruk skal primært avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering og utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Et annet viktig hensyn bak en reguleringsplan for boliger er å forebygge uønskede virkninger utbygginger som kan få en følge for de som bruker området. I tillegg er bebyggelsesstruktur, leke- og fellesarealer, krav til infrastruktur og

naturkvaliteter andre forhold som er en naturlig del av en slik planprosess. Det er med andre ord en omfattende beslutningsprosess hvor resultatet er et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres.

Området er i dag avsatt til kontor og offentlig formål. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra arealformål er følgende punkter viktig for å vurdere om hensynet bak formålet er ivaretatt ved dispensasjon:

1. Omfanget av bolig bebyggelsen
2. Infrastruktur.
    a. Vann og avløp
    b. Parkering, vei og trafikk.
    c. Skolekapasitet
    d. Lekeareal
    e. Park/grøntareal.
    f. Natur og miljø.
    g. Turvei/ Tursti - viktig tur forbindelse.
    h. Støy sone, boligen og hagen ligger i hensynsone for støy
3. Kulturminne og vernet bygg.
4. Påvirkning på området og arealformålene/ bruken.
5. Kårbolig.
6. Erstatning av formål.
7. Endre fra offentlig til privat.
8. Permanent endring.
9. Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
10. Uforutsigbare momenter.

<u>Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt</u>
Arealdisponeringen for en kommune bør og skal i utgangspunktet skje gjennom planprosess. Dispensasjon fra arealformål kan være uheldig da en dispensasjon ikke gjennomgår de samme demokratiske og omstendige prosessene som en plan. Det er vanskelig å sikre den helhetlige vurderingen av tomten, så vel som området som sådan, gjennom en dispensasjon. Videre får heller ikke alle berørte innenfor planområdet samme mulighet til å uttale seg ved en dispensasjon. En reguleringsplan er et resultat av en omfattende prosess, og dagens arealformål er et resultat av dette. En plan skal være forutberegning for omgivelsene rundt. Gjennom en planprosess sikrer man en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område. Dersom man skal dispensere fra dette er det naturlig og se på hvilket behov omgivelsene har for å uttale seg og hvilke virkninger tiltaket har for området.

I omsøkte sak ønskes det å bruksendre hovedhuset til en bolig, samt å endre en eiendom på 4483 m^2 til boligformål. Resultatet av dette er at eiendommen går fra «931: Kontor/Offentlig» til privat formål. Hovedhuset har tidligere vært en herregård og innehar alle hovedfunksjoner til en enebolig. Selv om hovedhuset tidligere har vært en bolig, er det i dag snakk om en endring av regulert bruk, og endring av formål som er regulert til kontor og offentlig. Nedenfor vil vi vurdere nøye hvilke konsekvenser dette vil ha.

1)Omfanget av bebyggelsen brukt som bolig i forhold til omgivelsene.
Omsøkte tiltak har et bebygd areal på ca. 11% og en gesimshøyde som er målt 6,3 m og møne 8,3 m fra hva som ser ut til å være gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen er større enn hva vi ville tillatt i omkringliggende eller liknende boligområder, men i forhold til omgivelsene vil ikke bebyggelsens omfang skille

seg ut. Det er god plass på tomten og bygget har en moderat utnyttelse og volum i forhold til omgivelsene.

Man kan ikke sammenlikne tomten med et vanlig boligområdet da dette ikke er tilfellet her, her er bygget hovedsakelig omringet av grøntområder og næringsbygg. Tomten og bygget har god plass og en funksjonell planløsning til bruk som en enebolig. Det at bygget har to kjøkken åpner for en sekundærbolig. I Asker sin kommuneplan resulterer to kjøkken til at bygget anses å være to boenheter, jf. definisjon side 47. To boenheter utløser krav til 1 ekstra parkeringsplass og ekstra hageareal i tilknytting til boenheter. På eiendommen er det god plass til denne ekstra infrastrukturen.

Selv om bygget funksjonelt kan brukes som en bolig for en eller to familier, fjerner man også 900m2 og en permanent mulighet for næringsvirksomhet i fremtiden.

2)Infrastrukturen
Planavdelingen anbefaler at boligutbygging først og fremst bør skje gjennom planprosesser, slik at man får på plass til all nødvendig infrastruktur og får vurdert alle sider av utbyggingen.

a)Vann og avløp
Det er opparbeidet vann og avløp til tomten som er hovedkravet til pbl 27.1.

b)Parkering, vei og trafikk
Det er opparbeidet vei, adkomst og parkering til tomten som er hovedkravet til pbl 27.1.



Illustrasjon: 1. parkeringsplass, 2 oversiktsbildet parkeringsareal.

Eiendommen har parkeringsareal på 360m^2 og 365 m^2, 585m^2 og 120^2, disse er i dag regulert offentlig i tilknytning til hovedhuset. To av parkeringsplassene (nr.1 og 2) er avgrenset fra næringsområdet med inngjerding og porter. Parkeringsplass nr 3 og 4 ligger utenfor inngjerdingen. Parkeringsplass nr. 3 vil være lett tilgjengelig for offentligheten. Parkeringsplass nr 4 ligger i tilknytning til lagerlokalene til Drengsrudfamilien.

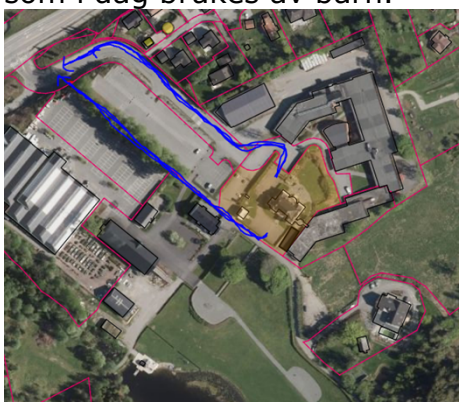
Etter en befaring er det tydelig at hovedhuset er avgrenset med gjerde, hekk og port rundt hovedhuset, denne avgrensingen gir tydelige signaler om at man er inne på en inngjerdet eiendom som er mer privat enn offentlig. På utsiden av

inngjerdingen glir arealene lettere inn i det offentlige/ næringsområdet. Omsøkte eiendommen er altså godt avgrenset fra området bortsett fra parkeringsplass 3 og 4 vist på bildet.



Illustrasjon over området: viser hvordan boligen, hagen og næringsbygggene ligger i forholdt til hverandre.

Den store mengden parkering og veiforbindelser rundt eiendommen kan skape utfordringer i forhold til trafikksikkerhet. Hovedhuset har to tydelige utganger, hvor den ene gir adgang ut på turstien som går langsmed parkeringsplassen og den andre gir adgang til Johan Drengsrudveien med fortau markert i blått på illustrasjonen under. Det ligger også en skole rett bak eiendommen med skolevei som i dag brukes av barn.



Illustrasjon: gangvei

c)Skolekapasitet
Både mot vest og øst er det bygget ut med flere boliger, det vil si at det kan antas at det er infrastruktur til både lekeplasser, skole, barnehage ect. Hvor langt

det er til disse og kapasiteten er ikke vurdert. Det er også en internasjonal skole på nabotomten.

d)Lekeareal
Hagearealene er store på ca 390 m^2, dette tilfredsstiller arealer for lek og aktivitet. Eiendommen 7/1 rett overfor er regulert til opplevelsespark, her vil det være rikelig med arealer til lek.

e)Park/grøntareal regulert til bevaring
Det er i bestemmelse punkt 3.4 i reguleringsplanen beskrevet at hagen bak huset skal bevares. «Innenfor området er vist areal hvor terreng og vegetasjon bevares. Dette areal skal opparbeides og vedlikeholdes som park/grøntareal».

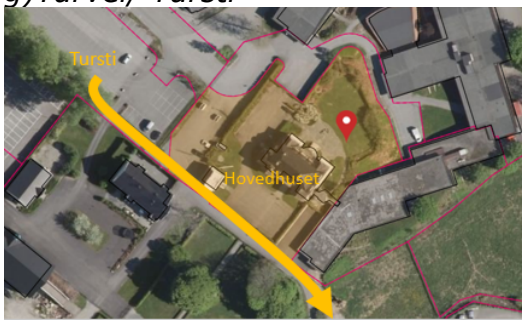
Ved å endre formålet til bolig vil dette arealet gå fra å være offentlig til privat. «Parken» ligger i dag inngjerdet på eiendommen til hovedhuset, og har blitt brukt av brukerne av hovedhuset. Det er kun en inngang til hagen som gir en oversiktlig inngang. Eiendommen er regulert til offentlig bruk, selv om den i dag er driftet privat. Å endre bruken av området til en privat hage vil medføre en vesentlig endring av hensynet bak planen. En slik endring fra offentlig park til privat park må gjøres gjennom planprosess. Ved å privatisere hagen vil den ikke lengre være tilgjengelig for allmenheten.



Illustrasjon: inngang til hage og regulert vegetasjonsområdet

f)Natur og miljø.
Et annet viktig hensyn er naturmiljø. Her skal det ikke gjøres endringer med terrenget eller vegetasjonen som følger av tiltaket. Å endre kontorbygget til en privat bolig, vil minke antall brukere av hagen som vil gi mindre påkjenning. Dette betyr at arealene må vedlikeholdes av tiltakshaver og bevares slik bestemmelsen sier. Dette betyr også at arealene blir private, hvilke konsekvenser dette kan ha har vi ikke videre vurdert.

g)Turvei/ Tursti



Illustrasjon: tursti
Det går en sentral tursti forbi eiendommen. Det er viktig at denne turstien ikke sperres eller privatiseres. Da denne stien går utenfor eiendommen vil den ikke

privatisere eller sperres adkomsten til turgåerene på noen måte. Adkomsten til hovedhuset vil ikke endres.

h)Støysone
Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone. Det er sent inn redegjørelse fra søker på at hagearealene og boligen ikke blir støyutsatt.
Det er vist med støymåler og søkers redegjørelse at eiendommen ikke får mer støy enn det som er kravet i kommuneplanen.

3)Kulturminne og vernet bygg.
Når det gjelder vernede bygg bevares de ofte godt gjennom bruk, ved at man tar vare på bygget og vedlikeholder bygget jevnlig. Vi kan derfor ikke se at en bruksendring ikke vil tilsidesette hensynet bak vernet til bygget.
Fylkeskommunen og vår interne kulturminneavdeling har ingen innvendinger imot tiltaket.

4)Påvirkning på området og arealformålene/ bruk
Herregården er omringet av næringsbygg i nord og øst, disse er utformet i typisk næringsbyggstil. Mot syd og vest ligger det parkeringsplass og to mindre næringsbygg, disse ligner herregården i byggestil det ene brukes til næring og det andre er i dag en flermannsbolig hvor familien Drengsrud bor i dag. Lengre ned mot syd ligger en enebolig. Og lengre opp mot nord ligger det en klynge med eneboliger som er regulert til boligformål, resten er regulert til offentlig næringsformål.

Herregården ligger også midt i et næringsområde. På en befaring på tomten fikk vi ikke inntrykk av at boligen i stor grad blir påvirket av næringsvirksomheten. Hovedhuset har en stor hage som gir godt med avstand, og de vintergrønne hekkene som omringer hagen gir god beskyttelse mot innsyn og lyd både sommer og vinter.



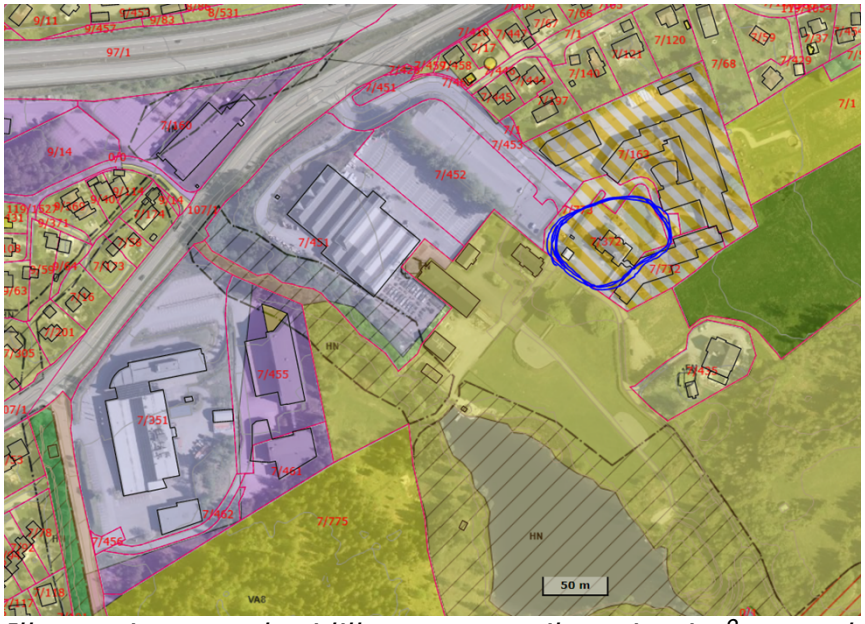


Illustrasjon omgivelsene: 1 oversiktsbildet, 2 reguleringsplan

5)Kårbolig, det søkes om å bruksendte slik at familien Drengsrud kan bo i nærhet til gården.
Et av hovedargumentene til søker er at familien ønsker å bli boende på gården i tilknytning til gårdsbruk. Vi har i uttalelse fra landbrukskontoret fått tilbakemelding på at det ikke er behov for en kårbolig i tilknytting til gården som ligger på gbnr 7/1. De utaler også at siden hovedhuset ligger på et annet gbnr 7/372 så vil det uansett ikke være aktuelt å kalle hovedhuset en kårbolig siden kårboligen kun kan være plassert på eiendommen som gården ligger på.
Argumentet om at dette er en kårbolig i tilknytning til næring kan derfor ikke vektlegges. Vi må vurdere tiltaket som en ny bolig, og ikke en kårbolig.

6)Erstatning av formål.
Ved å bruksendre kontorlokalene til bolig vil et areal for næring bli borte fra området. Vi har ikke vurdert kapasitet på området til å kunne erstatte kontorlokalene på til sammen 927 m^2 og en tomt på 4483 m^2. Området er for det meste utbygget. Man kunne mulig fjernet noen parkeringsplasser for bedre plass, men da må det vurderes erstatning av parkeringsplassene også. Det er ikke åpenbart et området her hvor det lar seg bygge kontor/ næringslokaler på 927 m^2. Dette er et problem som kunne løses gjennom en plan, hvor man ser nøyere på forholdene.

På den andre siden er det opplyst fra tiltakshaver om at hovedhuset har stått tomt siden 2017, og at det har siden da kun litt brukt som kontorlokaler av familien Drengsrud. Likevel er dette en vurdering som må tas av plan dersom formålet skal endres til bolig, vi har ikke nok opplysninger til å vurdere helheten av å endre formålet.



Illustrasjon: arealer i lilla er avsatt til næring i nåværende kommuneplan og arealene i gulg og hvite striper er reguerlert til OB omsorgsboliger, sykehjem, undervisning og kontorformål, med tilhørende anlegg.

7)Endre fra offentlig til privat.
Plan poengterer at det er viktig at tiltaket ikke hindrer allmennhetens ferdsel, men det kan muligens hindre ferdsel på parkeringsplass 3 og 4. Vi kan ikke se at tiltaket vil hindre almen ferdsel rundt eiendommen. Det er i dag ikke mulig å gå inn på den inngjerdede tomen uten å gå gjennom portene. Disse kan sperres av. Arealene rundt tomten vil være fullt tilgjengelige for allmenn ferdsel. Dersom parkeringsplassen nr 3 og 4 sperres på noen måte eller privatisert vil dette får konsekvenser.

Som nevnt tidligere er tomten eiet privat og driftet privat. Dette resulterer også i at både hovedhuset og hagen/ parken i dag kun brukes privat av familien Drengsrud. Likevel er hensikten bak planen at dette området skal være offentlig og brukes til næring. Å bruksendre hovedhuset til en bolig vil derfor ikke endre stort på forholdene som er i dag, men det vil kunne påvirke fremtidig bruk av tomten. Arealformål har til hensikt å også dekke det fremtidige behovet for kontorlokaler eller næringsbygg.

Parken/ hagen er også vernet, ved å omgjøre denne til privat bruk vil ikke allmenheten lengre ha tilgang. Selv om bruken i dag ikke er i tråd med planens intensjon er dette ikke i seg selv et argument for dispensasjon.

8) Permanent endring.
Det søkes om en permanent endring. Hvorvidt dagens og fremtidens behov for kontor og næringslokaler foreligger er et spørsmål som er egnet for planprosess og ikke dispensasjon. I en planprosess vil man se på helheten av området og vurdere konsekvensene av endret arealformål. Dette er vurderinger vi ikke får tatt i ved dispensasjonsvurdering.

Det er i dag ikke noe akutt/presserende behov for å bruksendre bygningen, men det er et ønske fra familien som eier tomten.

9) Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
I en omreguleringsprosess ville temaer som kulturminner, naturverdier (vegetasjonssone), støy, infrastruktur, politiske mål og fremtidsplaner m.m. I denne vurderingen får vi kun en overfladisk vurdering av temaene.

De førstnevnte punktene er vurdert kort i denne søknaden, men politiske mål og fremtidsplaner er noe vi ikke kan vurdere, da vi ikke har denne informasjonen og ikke skal gå i dybden av dette i en dispensasjonssak. I tillegg til dette kommer selvsagt også vurderinger av merknader og høringsprosesser som vi klart ikke har tilgang på i en dispensasjonssøknad. I søknaden om dispensasjon søker man om å slippe denne prosessen, det betyr også at det er uklart om elementer som ville kommet opp i en planprosess vil tilsidesette hensynet og vi må konkludere med at det her kan bli vesentlig tilsidesatt.

10) Uforutsigbare momenter.
Når vi behandler omsøkte tiltak kun gjennom en dispensasjonen, får vi ikke opplysninger og merknader som ville ha kommet inn gjennom en planprosess. Planinitiativet ville vært på høring, hvor innbyggere, kommunen og politikere ville sendt inn merknader, hva som ville dukket opp her er umulig å vite. Denne prosessen former planen.

Konklusjon hensynet bak bestemmelsen
Vi konkluderer med at hensynet bak bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Våre vurderinger av hvilke virkninger tiltaket har på området er basert på den informasjonen vi har tilgjengelig og blir derfor overfladisk. Punkt 7, 9 og 10 vektlegger også videre at vi ikke har tilstrekkelig informasjon til å vurdere blant annet arealer som erstatter formålet, påvirkningen av at offentlige arealer blir private, politiske mål og fremtidsplaner, temaer i reguleringsprosessen, merknader fra andre myndigheter, kommunestyret, politikere og naboer, samt andre uforutsigbare momenter.

Kommunedirektører konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Da vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative er det ikke behov for å vurdere vilkåret om fordeler og ulemper. Det er likevel foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

Vurdering av om fordelene er «klart større» enn ulempene
Fordeler

- Eiendommen har tidligere vært brukt som bolig med hage og parkering. Planløsningen av bygget og tomten gjør at den vil fungere godt som en bolig.
- Hovedhuset bevares gjennom bruk, dette er positivt for bygget som er vernet og har en historisk verdi.

Ulemper

- I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet (område NB1). Å gi en tillatelse til endring av formål vil dermed sette kjepper i hjulet for fremtiden.
- Planavdelingen stiller seg negative til en endring uten en omregulering av planen
- Vi unngår en planprosess hvor uforutsigbare momenter er uklare.
- Mulig presedens virkning
- Det er ikke foreslått et alternativ til erstatning av formål. Vi vet ikke hva de politiske planene for området er og hvilken påvirkning det vil ha å fjerne kontorarealer vil ha i fremtiden.
- I vurderingen av punktene 1-10 får vi ikke vurdert helhetsbildet, vi får kun vurdert den informasjonen, som gir oss et snevert bildet av saken og en eventuell reguleringsendring.

Hovedargumentet til tiltakshaver er at det er viktig å kunne bruke bygget som bolig for hans familie i tilknytning til gården og næringen de forvalter i området. Landbrukskontoret har i sin uttalelse kommet frem til at det ikke er et behov for en bolig til i tilknytning til gården. Tiltakshaver informerer også om at bygget ikke har blitt brukt som kontorlokaler den seneste tiden, og det kan ses som en fordel at bygget kan bli brukt og vedlikeholdt istedenfor at det står tomt. Videre er det også en fordel at bygget blir vedlikeholdt gjennom bruk, da dette er et kulturminne. Men denne fordelen utelukker ikke at bygget kan bevares som et kontorbygg som også her var intensjonen i planen.

I vurderingen av omsøkte tiltak ser vi at tomten og boligen fint kan brukes til boligformål da planløsningen egner seg som bolig og at en ny enebolig her mest sannsynlig ikke vil påkjenne infrastrukturen negativt. Selv om bygget fint kan brukes som bolig må vi se på hva intensjonen for området er. På tomten er det ikke åpnet opp for boligformål. Vi har her en bygning i et næringsområdet som ikke naturlig faller under boligbebyggelse. Det er i ny kommuneplan foreslått å avsette området til kun næring. Det betyr at både fremtidig planer for området avsetter arealet til næring og nåværende gjeldene reguleringsplan. Dette gir et tydelig arealformål samt stadfester at arealformålet ikke vil være for boligbebyggelse. Dette taler for en reguleringsendring og ikke en dispensasjon.

Arealformål er med på å vise hvordan planene ønsker utviklingen på tomten. Bruksendring til boligbebyggelse påvirker området som helhet og medfører ett mindre areal til næringsvirksomhet. Hvor mye areal som skal avsettes til næringsvirksomhet er en del av helhetsvurderingen som plan burde være med på å vurdere og som kanskje ikke bør tilsidesettes ved dispensasjon. Planavdelingen har uttalt at de stiller seg negative til en dispensasjon og mener at dette bør reguleres gjennom en ny eller endret plan. Disse argumentene taler mot en bruksendring.

En tillatelse til bruksendring av boligen kan også sette en presedens for området som vil også være med på å uthule planens sin intensjon.

Å endre bruken av området til en privat bolig med hagen og parkeringen vil endre på forholdene. Man fjerner områder som er avsatt til offentlig formål, dette vil også endre forholdene for fremtiden. Selv om det i dag ikke er behov for næring så kan det bli behov for dette ved et senere tidspunkt. I en planprosess vil man se på helheten av området og vurdert dette nærmere. Hvilken konsekvens dette vil få er vanskelig og forskuttere. Dette taler også som en ulempe i saken.

Til slutt, et avvik som omsøkt fra reguleringsplanen reiser særlige spørsmål om dette vil medføre en tilsiktet eller utilsiktet endring av området. Dersom en endring av området skal gjennomføres, bør det skje gjennom plan og ikke som enkeltdispensasjoner. Det fremgår av forarbeidende til § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008): *«De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.* Videre må dispensasjoner heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Vår vurdering er at dispensasjonen i omsøkte sak er så omfattende at vi ikke bør gi dispensasjonene. Her er det en lang liste med punkter som er blitt vurdert. Flere av disse kan se uproblematiske ut, men det betyr ikke at det ikke kan komme opplysninger i en reguleringsprosess utfordrer disse punktene. Her er det også flere punkter vi ikke kan vurdere fordi vi ikke har denne informasjonen. Vårt utgangspunkt er å forholde oss til godkjente planer. Planene omhandler konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Her ender vi opp med flere spekuleringsvurdering da vi ikke ser helteten i saken. I tillegg er det her flere ledd, som bland annet, andre myndigheter, kommunestyret og naboer som ikke blir hørt i saken.

Her vurderer vi at en slik endring bør gjennomgå de demokratiske og omfattende prosessene som en plan tilsier. Totaliteten av overnevnte argumenter og ulemper tilsier at det bør utføres gjennom en planprosess.

Konklusjon fordeler og ulemper
Selv om vi vurdere at bygget fint kan brukes til bolig og at dette har en verdi for fremtidig vedlikehold som et kulturminne samt for familien, så er ulempene i saken større enn fordelene. Her er flere uavklarte momenter og bør tas gjennom en planprosess.

Kommunen kommer derfor frem til at fordelen ikke er klart større enn ulempene ved tiltaket. Dispensasjonen kan **ikke** gis.

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon **ikke** er oppfylt, og dispensasjonssøknaden **avslås**.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/546. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Akc Arkitekter AS, Postboks 9, 1851 MYSEN
Kopi
Tiltakshaver

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gebyroversikt

AKC Arkitekter AS

B-1

Medlem Arkitektbedriftene – Org.nr. 979 465 939 mva
Postboks 9, 1851 Mysen - tlf: 92299920
Besøksadresse: Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen
E-post: post@akc.no - Hjemmesider: www.akc.no
Daglig leder: Sivilarkitekt mnal Egil Jacobsen tlf: 92299920 - e-post: egil@akc.no

JOHAN DRENGSRUDS VEI 52 – GBNR 7/372 – SØKNAD OM DISPENSASJON

Plangrunnlag

- I kommuneplanen er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
- Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser (*Reguleringsplan for gbnr. 7/1, m.fl. Drengsrud Gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52*) regulerer eiendommen til formålet kontor/offentlig. Selve hovedbygningen er registrert som *bevaring av bygninger*.
- Reguleringsbestemmelsenes § 7.4 sier at bevaringsverdige bygninger kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.

Bakgrunn for søknaden

Anders Johan Drengsrud er deleier i Drengsrud Herregård DA, og har tidligere avholdt forhåndskonferanse i kommunen (2018) for å søke om etablering av nytt våningshus på gården (7/1). Dette ble under nabovarslingen frarådet av jordbruksmyndighetene. Jordbrukssjefen henviser til bomuligheter i eksisterende bygninger på gården, bl.a. til at eksisterende hovedbygning er kjøpt tilbake (underforstått at denne kan benyttes til bolig). Hovedbygningen ble etablert som bolig av daværende eier av Drengsrud Gård, Kristian Fougner, i 1902.

Dispensasjon fra reguleringsformålet

Det søkes dispensasjon fra reguleringsformålet for å tilbakeføre bygningen til boligformål.

- Fordeler med en dispensasjon

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA og som drifter av gården. Familien trenger større plass, og i tillegg er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egnet plassering for gårdens drift.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med en bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasadene og estetikken.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgradert til dagens standard så langt det lar seg gjøre.
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jamfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.

- Ulemper med en dispensasjon
- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell.
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringsplanen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningens status til dagens situasjon.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon medfører ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Vi mener at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene, og at grunnlaget for å kunne gi dispensasjon dermed er til stede.

Samtidig vil vi referere til Fylkesmannens rundskriv av februar 2012, hvor han på side 18 skriver: *at kravet nesten aldri vil være oppfylt dersom man leser ordlyden «klart større» bokstavelig. Dersom det ikke foreligger ulemper som innebærer at avslag må gis, og de hensyn som planen skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, bør tillatelse kunne gis.*

Mysen 28.01.21

Egil Jacobsen
Daglig leder/siv.ark. mnal

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	WCHERIF S**21/546**	**GBNR 7/372** L**24848/21**	**24.08.2021**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/546**.

7/372 Varsel om avslag - Bruksendring av hovedbygning, riving av glassbygg og nytt tilbygg
Johan Drengsruds vei 52 Tiltakshaver: Anders Johan Drengsrud

Viser til søknad om bruksendring mottatt 02.02.2021, til brev vedrørende omregulering av eiendommen sendt ut 06.05.2021 og til e post mottatt 18.08.2021. Det er fortsatt i strid med planen og kommunen vil derfor varsle om avslag.

Asker kommune mener at søknaden burde sendes på nytt til plan avdeling i Asker kommune da det gjelder omregulering av eiendommen. Prosjektet betraktes som en varig endring, dvs ikke en midlertidig dispensasjon, bør eiendommen omreguleres.

Asker kommune har nevnt i et tidligere brev at «*Asker kommune vil peke på at tiltaket om bruksendring betraktes som en varig endring fra kontor til bolig. Det er derfor Asker kommune kan ikke behandle søknad om dispensasjon, og eiendommen bør omreguleres. Søker kan sende inn en komplett søknad om planinitiativ vedr omregulering av eiendommen, samt dere må redegjøre for arealer, som er benyttet til parkering , og for turveiforbindelse i området. Det bør også redegjøre for hvordan disse er tenkt omdisponert.*»

Alternativt kan kommune utstede et vedtak om avslag i saken. Dette gir bl.a. en formell klageadgang for tiltakshaver. Hvis det ønskes vedtak (avslag) i saken nå, vennligst gi oss beskjed om dette.

Med vennlig hilsen

Wahid Cherif
Ingeniør

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

Anders Johan Drengsrud, Gamle Drammensvei 419, 1383 ASKER
Akc Arkitekter AS, Postboks 9, 1851 MYSEN

Asker kommune (Samfunnsutvikling)	E-post	Telefon	Org.nr.
Katrineåsveien 20 3440 Røyken	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 70 00 00	920 125 298 mva.

Asker kommune

Anders Johan Drengsrud
Gamle Drammensvei 419

1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SAAS2 S**21/546**	**GBNR 7/372** L**14868/22**	**24.05.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/546**.

7/372 Svar på innsynskrav og redegjørelse for habilitet
Johan Drengsruds vei 52 Tiltakshaver: Anders Johan Drengsrud

Vi viser til dine merknader til kommunens brev av 21.03.2022 og 08.04.2022.

Utgangspunktet i saken var klage på innsyn, og denne klagen ble behandlet av kommunen 21.03.2022. Klagen er nå oversendt Stasforvalteren for endelig avgjørelse, med deg i kopi.

Vi forstår imidlertid ditt brev som merknader til habilitetsvurderingen som er foretatt og den manglende skriftliggjøringen av habilitetsvurderingen. I tillegg minner du om at du ikke har mottatt innsyn i behandlingsteamene. Vi har derfor valgt å behandle dette som et nytt innsyn og har i tillegg valgt å gi deg en redegjørelse vedrørende habiliteten til Helena Langeland.

Innsyn

Det er krevd innsyn i hvem kommunens behandlingsteam besto av på tidspunktet klagen ble sendt inn og hvem behandlingsteamet består av nå. Vi beklager dersom du føler at du ikke har mottatt dette tidligere og vi kan forsikre deg om at dette ikke handler om en motvilje fra kommunens side, men en misoppfatning av hva du ønsket innsyn i.

Helena Langeland er avdelingsleder for byggesak nord. Det var Wahid Cherif som var din saksbehandler på tidspunktet klagen ble sendt inn. Ettersom det kun er én ansatt som er saksansvarlig har vi tidligere kun oppgitt navnet på saksbehandler. Under følger imidlertid en liste over alle navnene i avdelingen under Helena Langeland

Jeanette Juell
Nils Hjermann
Wahid Cherif
Vildana Suljic
Frode Sørensen
Maria Radejko
Peder Furu Flingtorp
Berit D. Tysseland

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Terje Blakstad
Pia C. Krag
Laila Hansen
Samaneh Nemati
Eline S. Moshuus
Erlend Isachsen
Hanne Korsvold
Falah Issa
Inger Hageby

Det er nå Charlotte Strøm som er din saksbehandler. Charlotte jobber i avdeling midt/sør under ledelse av Marianne V. Estevenin. Saksbehandlere som jobber i midt/sør er:

Jarl Chr. Kind
Kristin Graff
Hallvard Lid
Mette Berg-Jensen
Ørjan Søderblom
Catrine Fosse
Christian Karlsen
Sanna Aas Rognstad
Anne Kristin Lyngroth
Marianne Sandved
Karen Marie Brattum
Marthe H. Fladeby
Ahmed Ali
Charlotte Strøm
Håkon Johansen
Magnus Danielsen
Dalia Sofie Fakhrzad

Habilitetsvurdering

I dine merknader viser du til at det ikke er foretatt noen skriftlig habilitetsvurdering, som gjør at du ikke har noen reell mulighet til å overprøve kommunens vurderinger. Videre hevder du at Helena Langeland er inhabil i saken og du har bedt om en skriftlig habilitetsvurdering.

Innledningsvis bemerker vi at en habilitetsvurdering ikke er et enkeltvedtak som kan påklages. Dersom noen ønsker å overprøve kommunens vurderinger gjøres dette gjennom klage på et vedtak. Et slikt vedtak er for eksempel en tillatelse eller et avslag i en byggesak. På den måten er tiltakshavere sikret å kunne overprøve kommunens vurderinger. Vi ønsker likevel at det ikke skal være tvil rundt kommunens habilitet i saken og under følger en skriftlig redegjørelse.

Innledningsvis finner vi det hensiktsmessig å redegjøre kort for forløpet i saksbehandlingen.

Da saken først kom inn ble den, i tråd med den alminnelige rutinen, fordelt basert på geografisk tilhørighet. Følgelig ble den tildelt gamle Asker kommune v/ Team Asker Nord. Helena er avdelingsleder for dette teamet og fordelte saken til saksbehandler Wahid Chrif. Da det skulle sendes mangelbrev i saken, leste hun

gjennom brevet saksbehandler Wahid Cherif hadde skrevet i saken og godkjente det for utsending.

Etter at inhabilitetsinnsigelse ble reist i saken, ble habiliteten hennes vurdert muntlig av virksomhetsleder på byggesak i samråd med avdelingsleder på juridisk avdeling. Av hensyn til tiltakshaver og fordi det var mulig å omfordele internt, besluttet virksomhetsleder at saken uansett kunne fordeles videre til Team Asker sør, med Marianne Estevenin som avdelingsleder. Dette for å imøtekomme tiltakshavers ønske og opplevelse av tillit til saken, til tross for at Helena Langeland formelt ikke er å anse som inhabil i saken. Etter omfordelingen har ikke Helena Langeland hatt noen befatning med byggesaken.

Det er ikke tvilsomt at Helena Langeland er å anse som «offentlig tjenestemann» og at vurderingen av hvorvidt det kan innvilges byggetillatelse er en «avgjørelse» som skal treffes. Du har anført at Helena Langeland er inhabil etter fvl. § 6 andre ledd. Vi oppfatter det derfor som ubestridt at Helena Langeland ikke er innenfor noen av grunnene som automatisk fører til inhabilitet etter første ledd. Det er uansett på det rene at ingen av alternativene i første ledd omfatter Helena Langelands situasjon.

Etter andre ledd kan man imidlertid bli inhabil hvis det foreligger «andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til upartiskhet».

Det anførte særegne forholdet er at Helena Langeland er gift med administrerende direktør i et selskap som har hatt en rettstvist med ditt selskap. Utover dette har ikke Helena Langeland noen egen tilknytning til deg, og har heller ikke noen ytterligere tilknytning til selskapet hennes mann er ansatt i.

Da ektemannen jobber i eiendomsbransjen vil det være naturlig at ulike tiltakshavere kan ha et forhold til han og selskapet han er ansatt i. Det er likevel ikke slik at enhver kjennskap til firmaer som har hatt befatning med hans selskap utgjør et særegent forhold som er egnet til å svekke tilliten utad, spesielt ikke når Helena Langeland for øvrig ikke har noen nærmere tilknytning til selskapet eller til den aktuelle rettstvisten.

Det foreligger heller ikke noen opplysninger som tilsier at utfallet av byggesaken kan innebære en særlig fordel, tap eller ulempe for Helena Langeland selv eller for ektemannen.

Det er imidlertid reist inhabilitetsinnsigelse fra en part. Av departementets veileder om habilitet følger det at «slike partsinnsigelser har (…) størst betydning når inhabilitetsspørsmålet er tvilsomt».

Kommunen vurderer det som klart at det ikke foreligger inhabilitet etter fvl. § 6 andre ledd. Kommunen finner uansett at du er tilstrekkelig ivaretatt all den tid Helena Langeland frivillig har valgt å avstå fra å ta del i, eller godkjenne, den videre behandlingen av saken. Vi håper med dette at du vil ha tillit til våre beslutninger.

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Virksomhetsleder byggesak

Sanna Aas
Byggesaksbehandler

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

Anders Johan Drengsrud, Gamle Drammensvei 419, 1383 ASKER

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
21.06.2022	2021/35162
Deres dato:	Deres ref:
25.05.2022	SAAS2 S21/546

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Cathrine Lied Meyer, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak etter offentleglova - Asker kommune

Statsforvalteren viser til klage fra Anders Johan Drengsrud på Asker kommunes vedtak av 21. mars 2022 om avslag på krav om innsyn i dokument.

Vi mottok dokumentene i saken fra kommunen 25. mai 2022.

Statsforvalteren har behandlet saken i medhold av lov av 19. mai 2006 nr. 16 om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offl.) § 32.

Vårt vedtak er etter dette:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 21. mars 2022. Klagen er ikke tatt til følge.

Sakens bakgrunn
I e-post datert 17. september 2021 ba Anders Johan Drengsrud om innsyn i kommunens habilitetsrutiner og habilitetsvurderinger som er aktuelle i en konkret byggesak, og hvem kommunens
behandlingsteam består av.

Drengsrud minnet om saken i e-post av 29. september og 16. november 2021.

Vi mottok en direktesendt klage den 24. november 2021, som ble oversendt kommunen 30. november 2021 for forberedende behandling.

I e-post av 22. desember 2021 opplyste Drengsrud at han fortsatt ikke hadde fått svar fra kommunen. Vi oversendte e-posten til kommunen, og minnet om saken den 14. januar 2022.

Kommunen avslo innsynskravet i vedtak datert 21. mars 2022, og beklaget den lange saksbehandlingstiden. Kommunen opplyste at det ikke forelå noen dokumenter å gi innsyn i.

I e-post av 4. mai 2022 kom Drengsrud med merknader til Asker kommune sitt svarbrev av 21. mars 2022 og 8. april 2022. Han stiller spørsmål ved kommunens vurdering av habilitet og at den er foretatt muntlig. Han viste også til at han fortsatt ikke hadde fått innsyn i hvem kommunens behandlingsteam bestod av da klagen opprinnelig ble sendt.

Vi oversendte klagen til kommunen den 6. mai 2022, og mottok ny påminnelse fra Drengsrud den 19. mai som ble oversendt til kommunen den 1. juni 2022.

Kommunen har i sin forberedende klagebehandling av 25. mai 2022 ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunen viste til at den anså at den hadde behandlet klagen i brev av 21. mars 2022 som Statsforvalteren fikk kopi av, og beklaget at saken ikke tidligere var blitt oversendt for endelig klagebehandling.

Kommunen opplyser at den har behandlet krav om innsyn i hvem behandlingsteamet består av i et eget brev av 24. mai 2022 hvor den også redegjør for habiliteten til avdelingslederen. I brevet har kommunen gitt innsyn i dokument som viser hvem som deltar i behandlingsteamene, den har videre vist til at habilitetsvurderingen som er foretatt ikke er et enkeltvedtak som kan påklages. Den har redegjort for forløpet i saksbehandlingen, og vist til at saken på grunn av inhabilitetsinnsigelsen ble omfordelt til tross for at kommunen kom til at det ikke forelå inhabilitet etter forvaltningsloven § 6.

Vi finner det ikke nødvendig å referere ytterligere fra sakens dokumenter da vi forutsetter at disse er kjent.

Statsforvalterens vurdering
Vi avgrenser vår behandling til å gjelde krav om innsyn etter offentleglovas bestemmelser. Vi anser at kommunen i brev av 24. mai 2022 ga fullt innsyn i hvem saksbehandlingsteamene bestod av, og at innsynskravet dermed gjelder kommunens habilitetsvurderinger som er gjort i saken. Kommunen redegjorde for vurderingen i brev av 24. mai 2022, og viste til at vurderingene ble gjort muntlig slik at det ikke eksisterer noe dokument å gi innsyn i.

Hovedregelen om innsyn står i offl. § 3:

> «Saksdokument, journalar og liknande register for organet er opne for innsyn dersom ikkje anna følgjer av lov eller forskrift med heimel i lov.»

Bestemmelsen innebærer at allmenheten har rett til innsyn i offentlige dokumenter, og at unntak må ha hjemmel i lov eller forskrift med hjemmel i lov.

Hva som skal regnes som «saksdokument» defineres nærmere i offl. § 4 første og annet ledd, som sier at:

> «Med dokument er meint ei logisk avgrensa informasjonsmengd som er lagra på eit medium for seinare lesing, lytting, framsyning, overføring eller liknande.
>
> Saksdokument for organet er dokument som er komne inn til eller lagde fram for eit organ, eller som organet sjølv har oppretta, og som gjeld ansvarsområdet eller verksemda til organet. Eit dokument er oppretta når det er sendt ut av organet. Dersom dette ikkje skjer,

skal dokumentet reknast som oppretta når det er ferdigstilt.»

Dokumentbegrepet er teknologinøytralt, og omfatter alle typer informasjon uten hensyn til hvordan informasjonen er lagret. Det er tilstrekkelig at dokumentet er lagret på et medium, og at det gjelder kommunens ansvarsområde eller virksomhet, jf. § 4 annet ledd første punktum. Det har videre ikke noe å si hvordan informasjonen kommer til uttrykk. Både papirdokumenter, e-poster og sms-er er omfattet, og i lovens forarbeider understrekes at blant annet tekster, lyd, bilder, tegninger og modeller vil være omfattet av begrepet.

Bestemmelsen i § 4 andre ledd krever ikke at dokumentet må ha tilknytning til en bestemt sak i kommunen. Det er heller ikke avgjørende for om dokumentet skal regnes som et saksdokument om det faktisk er journalført eller ikke, eller at det har vært gjenstand for noen egentlig saksbehandling i organet.[1]

Som en nedre grense har Sivilombudet lagt til grunn at dokumenter som kun inneholder praktiske opplysninger eller avklaringer uten direkte betydning for saken, faller utenfor saksdokumentbegrepet.[2] Det er vist til at utveksling av praktisk informasjon mv. må antas å foregå i betydelig omfang i den offentlige forvaltning, og at effektivitets- og hensiktsmessighetsbetraktninger tilsier at det må være akseptabelt å avgrense saksdokumentbegrepet mot denne form for korrespondanse.

Kommunen har avslått innsynskravet og vist til at saksdokumentet det er bedt om innsyn i ikke finnes, jf. offl. § 32 første ledd. Kommunen har vist at den ikke har egne rutiner for habilitetsvurderinger utover det som følger av forvaltningsloven, at habilitetsvurderingen ble foretatt av tidligere saksbehandler og hennes nærmeste overordnede, at den ikke er å anse som et enkeltvedtak, at vurderingene ikke er skriftlig nedfelt, og at det derfor ikke foreligger noe dokument å gi innsyn i.

Statsforvalteren kan som klageinstans vanskelig gå inn i en nærmere bevisvurdering knyttet til om dokumentene som etterspørres eksisterer eller ikke i kommunen, men må legge til grunn det faktum som etter en helthetsvurdering fremstår som mest sannsynlig. Vi har ingen grunn til å betvile kommunens opplysning om at det ikke finnes et slikt dokument som klager etterspør. Forvaltningsloven stiller heller ikke krav om at en vurdering av en tjenestemanns habilitet gjøres skriftlig. Vi slutter oss dermed til kommunens vurdering om at dersom det bes om innsyn i dokumenter som faktisk ikke finnes, kan den ikke gi innsyn.

Da innsynskravet omfatter dokumenter som ikke er tilgjengelige hos organet, faller det utenfor lovens hovedregel i § 3. Innsynskravet kan derfor ikke realitetsbehandles av kommunen, og Statsforvalteren mener at det i slike tilfeller er riktig å avvise innsynskravet.

Vi anser derfor at kommunen, i brev av 21. mars 2022 hvor det opplyses at det ikke eksisterer noen dokumenter å gi innsyn i, i realiteten har avvist klagen. Statsforvalteren er enig med kommunen i at innsynskravet ikke kan etterkommes og at klagen må avvises. Vi har derfor ingen innvendinger til at kommunen har avvist innsynskravet, og opprettholder kommunens vedtak.

Klagen er etter dette ikke tatt til følge.

---

[1] Jf. Ot.prp. nr. 102 (2004-2005) s. 120.

[2] Jf. SOMB-2009-41.

Statsforvalteren vil ellers bemerke at kommunens saksbehandlingstid i denne saken har vært svært lang. Vi viser til offentleglova § 29 som sier at et innsynskrav skal behandles uten ugrunnet opphold, og til § 32 tredje ledd som sier at klager skal forberedes og avgjøres uten ugrunnet opphold. Hensynet til innsynsreglenes effektivitet og formålet bak offentlighetsprinsippet tilsier hurtighet på alle trinn ved behandling av innsynssaker, og vi ber derfor kommunen sørge for at lovens krav til saksbehandlingstid overholdes.

Konklusjon
Kommunens vedtak om avvisning av innsynskrav opprettholdes, jf. offl. § 32.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

En kopi av denne avgjørelsen er sendt klager.

Med hilsen

Gøril Hjelseth
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Cathrine Lied Meyer
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Anders Johan Drengsrud	Johan Drengsruds Vei 57	1383	Asker

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14071-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

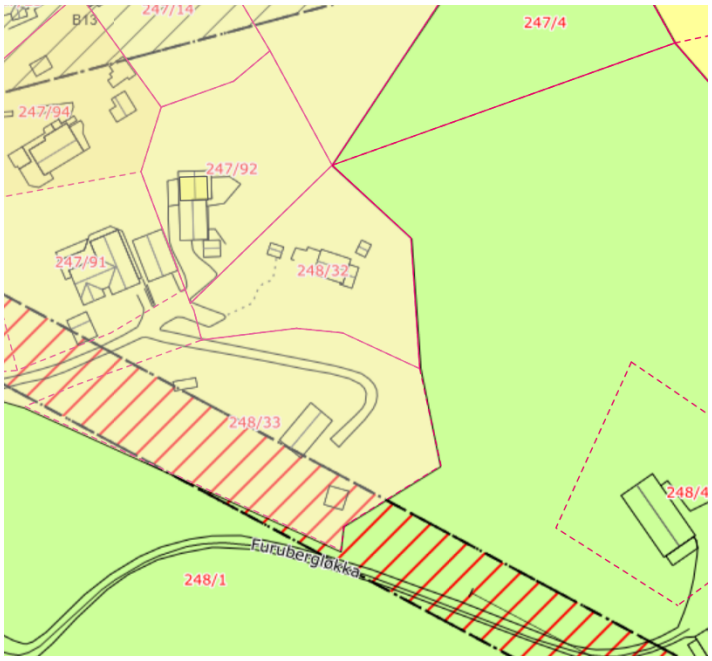
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på Furubergløkka 14 i Båtstø. En tillatelse til omsøkte tilbygg er avhengig av dispensasjon fra tre forhold i kommunedelplanen for Båtstø: krav om utarbeidelse av reguleringsplan, krav om etablering av tekniske anlegg/infrastruktur før videre utbygging, samt avsatt arealformål boligbebyggelse.

Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på 56 m² og det er søkt om et tilbygg på 33 m². Omsøkt tilbygg vil inneholde kjøkken, bad og soverom. Det er innlagt vann, men ikke avløp til hytta og søker opplyser at avsløpstilknytning vil opparbeides i gjennomføringen av tiltaket.

Søknaden ble avslått i vedtak av 20.02.23, delegasjonssak 23/290. Avslaget er begrunnet med at vilkårene for å dispensere ikke anses oppfylt for noen av kravene i planen. Det er blant annet vist til at videreutvikling av en fritidseiendom i område avsatt til boligområde vil vesentlig tilsidesette hensynene bak avsatt boligformål. Hva gjelder avslaget på dispensasjon fra plankravet og krav om tekniske anlegg, herunder felles kjøreveier, er det i avslaget vist til at veinettet i området er dårlig, og at man ikke ønsker ytterligere utbygging i området, selv i form av et tilbygg. Det er i stedet ønskelig at det utarbeides en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om utvikling av området.

Avslaget er påklaget av tiltakshaverne i to klager, og i klagen av 09.03.23 er det i hovedsak anført at bruken av hytta og atkomsten ikke vil øke ved at det oppføres et tilbygg. En dispensasjon for tilbygget vil derfor ikke påvirke veisystemet og har ingen negative konsekvenser for ytre miljø. I klagene vises det videre til at eiendommen har tilfredsstillende infrastruktur, herunder atkomstvei. Tilknytningsplikten for VA-anlegg vil dessuten være vanskelig å oppfylle uten et tilbygg til hytta.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen til følge. Kommunedelplan for Båtstø fra 2017 har utformet bestemmelser som skal ivareta områdets egenart og spesielle utfordringer knyttet til infrastruktur. Å tillate videreutvikling av fritidsboliger i områder avsatt til boligformål anses å vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet. Bestemmelsen om tekniske anlegg omfatter også tilbygg/påbygg, og i stedet for en dispensasjon bør det heller ses på en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om en utvikling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Planstatus

Kommuneplanen
Eiendommen Furubergløkka 14 er i kommuneplanen for Røyken, ikraft 01.10.15, og som var gjeldende på vedtakstidspunktet, avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det følger av planbestemmelsene § 2.1 at kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

I nylig vedtatt kommuneplan for Asker, ikraft 13.06.23, er eiendommen videreført som nåværende boligbebyggelse.

Kommunedelplan for Båtstø
I kommunedelplan for Båtstø, ikraft 14.09.17, er eiendommen også avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Av bestemmelsene § 2.1 fremgår det at kommuneplanen og kommunedelplanen for Båtstø gjelder side om side, men ved motstrid går kommunedelplanens bestemmelser foran.

2.1.1. Plankrav
Av kommunedelplanen § 3 fremgår det et krav om detaljregulering før fradeling og byggetiltak finner sted. I § 3.2 fremgår det unntak fra plankravet innenfor områdene avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Dette gjelder tiltak i pbl § 20-1 for tomter mindre enn 2200 m², samt grensejustering. Unntaket gjelder under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet. Teknisk infrastruktur omfatter både vei, vann og avløpsanlegg. Avdeling for Samferdsel har påpekt at veinettet i området ikke er tilfredsstillende utformet og ikke i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV-håndbøker. Unntaket fra plankravet gjelder derfor ikke for omsøkte tiltak, og en tillatelse til omsøkte tilbygg er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra plankravet.

2.1.2. Tekniske anlegg
Kommunedelplanen § 4 lyder:

> *Før utbygging, herunder fradeling, nybygging, påbygg/tilbygg og bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert og sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes tilfredsstillende brannvann, vann-, overvann – og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang – og sykkelveier, renovasjonsløsninger, belysningsanlegg og skilting.*

Tekniske anlegg omfatter også felles kjøreveier, og jf. ovennevnte vurdering fra avdeling for Samferdsel er veinettet i området ikke tilfredsstillende utformet. En tillatelse til omsøkte tilbygg er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra

kravet om at tekniske anlegg skal være etablert før videre utbygging, herunder tilbygg.

2.1.3. Arealformål boligbebyggelse

Av planens § 25 fremgår det:

> *I Båtstø skal det bygges frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger), med mindre annet følger av kommunedelplanens øvrige bestemmelser.*

Nord i planområdet er det avsatt områder for fritidsbebyggelse (BFR), og planens § 27.2 lyder:

> *Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt, men unntak for gbr. 46 bnr. 128, 129, 159 og 254.*
>
> *Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med § 28.3.*

Planens § 28.3 inneholder bestemmelser for gesims- og mønehøyde på bebyggelsen.

Planen inneholder derimot ikke egne bestemmelser som omhandler utvidelse av eksisterende fritidsboliger beliggende i områder avsatt til boligområde, slik som er tilfelle i denne saken. Heller ikke kommuneplanen har slike bestemmelser, kun bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse (§ 12).

I og med at det er søkt om tilbygg/utvidelse av eksisterende fritidsbolig, er en tillatelse derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse i kommunedelplanen.

2.2. Dispensasjonssøknaden

Det ble opprinnelig fremsatt søknad om oppføring av tilbygg uten dispensasjon den 23.02.2022. I kommunens brev av 16.05.22 ble det opplyst at omsøkte tiltak var avhengig av dispensasjon fra nevnte tre forhold i kommunedelplanen for Båtstø, og det ble varslet at det ikke var påregnelig å få innvilget dispensasjon.

Søknad om dispensasjon ble fremsatt den 04.10.2022. Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på ca 56 m² og det er søkt om et tilbygg på 33 m². Samlet BYA vil bli på 88,6 m². Omsøkt tilbygg vil inneholde kjøkken, bad og soverom. Det er innlagt vann, men ikke avløp til hytta og søker opplyser at avløpstilknytning vil opparbeides i gjennomføringen av tiltaket.

I søknaden om dispensasjon fremgår det at søker er uenig i at det kan gjøres gjeldende et plankrav, og viser til kommuneplanens bestemmelser om unntak fra plankravet. Det fremsettes likevel søknad kun fordi kommunen krever det.

Det anføres at eiendommen har tilfredsstillende infrastruktur for sitt bruk, som innlagt vann, lagt opp stikkledning til avløp og atkomstvei. Utarbeidelse av reguleringsplan vil nødvendigvis dreie seg om at større område og står ikke i proporsjonalt forhold til at dette er en liten utvidelse av en gammel hytte som er i bruk, har innlagt vann og teknisk sett kun mangler bad/avløp og ekstra soverom. For omgivelsene vil en dispensasjon være uten betydning. Videre anføres at en dispensasjon ikke vil vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsplan, og at tilbygget er vesentlig mindre enn ved en enhver bruksendring til bolig.

Hva gjelder dispensasjon fra tekniske forhold, vises det i søknaden til at en dispensasjon åpner for etablering av vann- og avløp, noe som er en klar fordel i forhold til natur/miljø. Videre vises det til at et lite tilbygg på hytta ikke medfører at de belaster veier i området mer enn det de gjør i dag. Hytta brukes noen uker i sommerferien, og enkelte helger vår og høst. Fra søknaden hitsettes:

> *Veilaget i vårt hytteområde sørger for ordnede forhold når det gjelder vedlikehold av veier til hyttene, samt at det er brøyting vinterstid frem til vår parkering med tanke på brannvern. Veiene i hytteområdet har belysning og er skiltet.*
>
> *ALLE våre hyttenaboer har fått tillatelse til å oppføre tilbygg og lagt inn vann- og avløp, tilsvarende vår søknad – eller større prosjekter.*
>
> *Vi er fra tidligere naboavtale allerede medeiere av felles stikkledning for vann- og avløp (spillvann) fra kommunal hovedledning.*
>
> *Vi har levert søknad om enkelt tiltak innen gitte krav for utvidelse av eksisterende fritidsbolig både hva gjelder terreng og grad av utnyttelse, og mener det er rimelig å få innvilget dispensasjon.*
>
> *Vi ønsker å utvide hytta med ca. 30 kvm som gir oss mulighet til å legge inn vann- og avløp, og siden dette har miljømessige fordeler mener vi at det burde være både i kommunens og vår interesse. Vi har registrert at flere andre kommuner i landet jobber for å koble flest mulig til avløpsnett for å oppfylle statens krav om å redusere forurensning i naturen.*

2.3. Nabovarsling og faglige uttalelser

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Det er ikke innhentet egen uttalelse fra avdeling for Samferdsel i forbindelse med søknaden, men det fremgår av vedtaket at:

Kommunen har i nyere tid hatt flere saker til vurdering innenfor samme område. Felles for disse sakene er at avdeling Samferdsel har vurdert av/påkjøringene til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien som «ikke tilfredsstillende utformet».
Vi gjentar for ordens skyld her at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel og ikke er i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV- håndbøker. Det er mulig å kjøre inn til Furubergløkka fra Båtstøveien. Også denne kjøreatkomsten er skarp og med mye stigning.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak.

I denne konkrete saken er målet om bærekraftige samfunn relevant, da vilkår om opparbeidelse av tekniske anlegg som er regulert inn i gjeldene plan, kun kan stilles i forbindelse med de tiltak som etter bestemmelsen utløser kravet. Å følge opp vilkårene konsekvent, vil føre til at man i Asker får oppdatert og nødvendig infrastruktur. Det bidrar til å trygge boliger og gode boområder.

4. Vedtaket som er påklagd
Kommunen fattet den 20.02.23 som delegasjonssak 23/290 følgende vedtak:

> **Søknaden avslås med hjemmel i pbl § 19-2, jf. kommunedelplanen for Båtstø §§ 3.1 Krav om detaljregulering, regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25 og tekniske anlegg § 4.1.**
>
> **Det er søkt om dispensasjon fra følgende forhold i kommunedelplanen for Båtstø (KDP Båtstø):**
> **§ 3.1 Krav om detaljregulering**
> **Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.**
>
> **Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25**
> **Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.**
>
> **§ 4.1 Tekniske anlegg**
> **Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.**

5.Klagens innhold
Vedtaket er påklagd av begge tiltakshaverne. I brev av 09.03.23 fra Hilde Myhre-Andersen bes det om at vedtaket må omgjøres til en innvilgelse, da vilkårene for dispensasjon er oppfylt for alle tre forholdene.

- Når det gjelder dispensasjon fra plankravet, vises det i hovedsak til at bruken av hytta og atkomsten vil forbli den samme ved et tilbygg. En dispensasjon for tilbygget vil ikke påvirke veisystemet og har ingen negative konsekvenser for det ytre miljø. Fordelene ved tilkobling til VA vil føre til en miljømessig forbedring og også forbedre estetikken.
- Hva gjelder dispensasjon fra boligformålet i planen, viser klager til at bruken av hytta vil være den samme før, og tilbygget ikke vil føre til utvidet bruk. Tilknytning til VA vil ha en positiv effekt på helse og miljø og alle hytter i området har fått tillatelse til tilbygg for VA-anlegg.
- Når det gjelder dispensasjon fra krav om tekniske anlegg, vises det til at det foreligger tilfredsstillende anlegg og at kravet er oppfylt. De har en skiltet, asfaltert vei med belysning som gjør at nødetater kommer til, og snømåking og søppeltømming skjer jevning uten problemer. Av/påkjøringer til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien for å komme til Furubergløkka vil som nevnt av både oss og kommunen ikke føre til økt bruk.

I klagen av 09.03.23 fra Sissel Berdal er det i hovedsak anført følgende:

- I begrunnelsen for avslaget er det utelatt hvilke ulemper tilbygget på 30 m² vil medføre. Selv om det er anført å være dårlig infrastruktur i området, vil ikke deres bruk av fritidsboligen endres på grunn av tilbygget. At kommunen har valgt å endre arealformål til boligbebyggelse, må jo innebære at det er infrastruktur av en viss standard.
- Henvisningen i begrunnelsen om at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel, er et argument som ikke er relevant da de bor i Oslo og Sandvika og ikke benytter veien for å komme frem og tilbake til Båtstø.
- Kommunedirektøren har i avslaget vist til at man må være varsom med å godkjenne utvidet bruk av fritidsboliger når reguleringsplanen dikterer annen bruk. Å være varsom med å godkjenne kan ikke brukes som et argument for at en sak ikke kan godkjennes.
- Det følger av planbestemmelsenes pkt 18 et krav om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsnett for all bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse. For deres 60 år gamle hytte er det vanskelig å få til uten å oppføre et tilbygg, noe det ville la seg gjøre med litt fleksibilitet og velvilje fra kommunens side

4. Kommunedirektørens vurdering

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

Denne saken dreier seg om ønske om utvidelse i form av tilbygg på en lovlig etablert fritidsbolig, beliggende i et område som i kommunedelplan for Båtstø er avsatt til boligbebyggelse. Dette fordrer ikke bare dispensasjon fra arealformålet, men i tillegg dispensasjon fra plankrav og bestemmelse om tekniske anlegg.

Saken er unntatt sommerfullmakten, siden kommunedirektøren anser at den kan være av prinsipiell betydning for senere, lignende saker. Saken har også likhet med sak nr. 0060/12, som ble behandlet i utvalgets møte den 31.05.23. I den saken ble det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 4.1 om tekniske anlegg for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23. Saken legges derfor frem for utvalg for plan og byggesak for avgjørelse.

Kommunedelplan for Båstø er en arealplan av nyere dato (2017) som fortsatt er gjeldende ved siden av kommuneplanen, og som har bestemmelser som har til hensikt å ivareta områdets spesielle karakter og egenart. Kommunedirektøren vurderer at dispensasjonsvurderingen hva gjelder samtlige tre forhold må ta utgangspunkt i hensikten med en egen kommunedelplan for Båtstø og de enkelte planbestemmelsene som er utformet i lys av disse forutsetningene.

Av planens planbeskrivelse fremgår det:

> *Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting samt noe utbygging av eneboliger og tomannsboliger i Båtstø, samtidig som en tar vare på områdets identitet og historie. Planen skal også legge føringer for teknisk infrastruktur samt sikre muligheter for påkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, sammenhengende grønnstrukturer og lett tilgang for allmennheten til strandområdene i området.*
>
> *Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en vurdering av teknisk infrastruktur. Konklusjonen av vurdering av teknisk infrastruktur er at infrastrukturen er mangelfull i planområdet. Kravet til brannvann på 50 l/s er ikke dekket til barnehagen og det er manglende spillvannløsning i området. Videre har de eksisterende lokale veiene en lavere standard enn det som er krav i vei og gatenormalen. Flere av påkoblingspunktene til Sundbyveien er ikke i tråd med veiloven. Videre mangler det gang- og sykkelvei gjennom hele planområdet. Det er foreslått bestemmelser som skal ivareta at teknisk infrastruktur er sikret ved etablering av ny bebyggelse i Båtstø. Videre er det foreslått noen unntaksbestemmelser som åpner for at det kan gjennomføres tiltak etter pbl.§ 20-1 i områder avsatt til nåværende bolig i planforslaget.*

Dette innebærer at foruten et område nord i planområdet, som er avsatt til fritidsbebyggelse, er det forutsatt at det skal etableres boliger. Videre er det gjennom bestemmelsene forutsatt at det må etableres tekniske anlegg før videre utbygging, og her er det understreket at utbygging også omfatter tilbygg/påbygg. Videre er det fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplaner før videre byggetiltak i områder avsatt til boligformål, så fremt teknisk infrastruktur ikke er opparbeidet.

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

Kommunedirektøren vurderer at det i klagene ikke er fremført forhold som tilsier at dispensasjonsvurderingen i avslaget av 20.02.23 må omgjøres, og dispensasjon må gis for noen av de tre forholdene det er søkt om dispensasjon for. Dette begrunnes nærmere nedenfor.

Plankravet
Når det gjelder klagers anførsel om at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plankravet, vises det til saksfremleggets pkt. 2.1.1.

I klagene er det i hovedsak under dette punktet vist til at tiltaket er lite, og at bruken av hverken hytta eller veinettet vil øke ved en dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan for området.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, se Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-4292.

Kommunedirektøren vurderer at selv om omsøkte tiltak er forholdsvis lite og virkningen for omgivelsene ikke vil bli vesentlig påvirket, er det likevel forutsatt og viktig spesielt i dette planområdet at infrastrukturen skal fastsettes gjennom detaljplan som sikrer en helhetlig vurdering av bl.a. veinettet. Av den grunn opprettholdes vurderingen av at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Sett hen til planbeskrivelsen, vil det nettopp for dette området være behov for et juridisk bindende styringsdokument i form av detaljplan.

Når det gjelder interesseavveiningen av fordeler og ulemper, er vurderingstemaet hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i planprosesser i denne konkrete saken, og om fordelene ved å fravike plankravet er klart større enn ulempene. En fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess for et lite tiltak som et tilbygg til en fritidsbolig. Ulempene ved å dispensere er først og fremst at man tillater å se spørsmålet om utvidelse av eksisterende bebyggelse som et isolert forhold, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Kommunedirektøren anser at tiltaket, selv om det er lite, ikke bør ses isolert men i sammenheng med videre utvikling av området i form av detaljplan. Vilkåret om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene, anses derfor heller ikke for oppfylt.

Tekniske anlegg

Klagerne har anført at det foreligger tilfredsstillende tekniske anlegg i form av kjøreveier i området og at kravet er oppfylt. Klagerne kan ikke høres med dette. Det fremgår av planens § 4.1 at tekniske anlegg skal være etablert og sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Avdeling for samferdsel har påpekt store utfordringer med veinettet i området, herunder felles kjøreveier, og behov for oppgraderinger.

Kommunedirektøren anser at mange av vurderingstemaene som gjelder for dispensasjon fra plankravet, også er gjeldende i vurderingen av dispensasjon fra krav om at tekniske anlegg skal være etablert for videre utbygging.

I og med at bestemmelsen i § 4.1 spesifiserer at ved utbygging også menes påbygg/tilbygg til eksisterende bebyggelse, vurderer kommunedirektøren at ved å se bort fra dette kravet i form av dispensasjon, vil dette undergrave hensikten med bestemmelsen. En dispensasjon anses derfor å vesentlig tilsidesette hensynene bak kravet om tekniske anlegg.

Ulempene ved en dispensasjon vil i hovedsak være at området bygges videre ut uten at man på forhånd har sikret et tilfredsstillende veinett mv. Relevante fordeler ved dispensasjon menes først og fremst allmennyttige fordeler, og det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig karakter som vektlegges. Fordeler knyttet til god areal- og ressursdisponering er også relevant. I denne saken anses fordelene ved dispensasjon fra kravet om etablering av tekniske anlegg på forhånd, først og fremst å være av personlig, økonomisk karakter for tiltakshaver, noe som tillegges liten vekt i dispensasjonsvurderingen. Fordelen ved tilknytning til avløp vil selvsagt være positivt, men kan gjøres uten dispensasjon for oppføring av tilbygg og vil ikke være en fordel ved dispensasjon fra § 4.1 som sådan. Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i avslaget av 20.02.23 om at fordelene ved en dispensasjon fra kravet i § 4.1 ikke er klart større enn ulempene

Arealformål boligbebyggelse
Når det gjelder dispensasjon fra avsatt boligformål for omsøkte tilbygg, er det først og fremst bruken av eiendommen som er sentral. Rettsvirkningen av arealplaner inntreffer fra det tidspunkt de blir endelig vedtatt. Reguleringen griper ikke inn i den eksisterende bruken av en eiendom, og fritidsboligen i Furubergløkka 14 er lovlig etablert. Planen tar imidlertid sikte på å hindre videreutvikling av bruk som ikke er i samsvar med arealplanen. Ved å avsette eiendommen til boligformål, har man søkt å unngå at eiendommen utvikles videre som en fritidseiendom som bidrar til et annet bomiljø enn for boligområder.

I kommunedelplanen for Båtstø ligger det en omfattende planprosess, med stor grad av medvirkning fra innbyggerne. I planen fremgår det klart at det er tillatt med utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, men dette gjelder kun i områder avsatt til fritidsbebyggelse. En dispensasjon ville derfor kun bidratt til å forsterke en eksisterende situasjon som ikke er ønskelig.

Dersom man åpner opp for å innvilge dispensasjon for videreutvikling av eiendommen som fritidseiendom, anser kommunedirektøren at det vil være med på å undergrave kommunedelplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. I den forbindelse vises det til at også i ny kommuneplan for Asker er området videreført som boligområde. Konklusjonen i avslaget av 20.02.23 om at ingen av vilkårene i pbl § 19-2 for å dispensere fra arealformålet er oppfylt for omsøkte tilbygg.

Når det gjelder klagers anførsel om at alle hytter i området har fått tillatelse til tilbygg for VA-anlegg, kan ikke kommunedirektøren se at dette medfører riktighet. Tvert imot har kommunen, hittil ført en restriktiv praksis i området pga. utfordrende infrastruktur, spesielt hva gjelder utvidelse av hytter. Tilkobling til VA er ønskelig, men fortrinnsvis innenfor eksisterende bebyggelse.

Avslutningsvis viser kommunedirektøren også til at det er relevant å se hen til at omsøkte tiltak er avhengig av flere dispensasjoner for ett og samme tiltak, noe som forsterker konklusjonen for hvert av forholdene.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for omsøkte tilbygg til fritidsbolig, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klager av 09.03.23
- Avslag av 20.02.23
- Søknad av 23.02.22 m/ vedlegg
- Mangelbrev av 16.05.22
- Søknad om dispensasjon av 04.10.22 m/ vedlegg

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14071

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	77/23

Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 77/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

   Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Asker kommune, Deres ref. S22/663

Klage på avslag, dispensasjonssøknad, tilbygg til fritidsbolig, til sammen 80 Kvm, i Båtstø, gbnr 248/32

§ 3.1 Krav om detaljregulering;

Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jfr. pbl § 19-2. Asker kommune kan kun avslå dispensasjonen forutsett saklig begrunnelse. Vi mener begge vilkårene tilhørende § 19-2 i dette tilfellet oppfylt, og vi har rett til dispensasjon.

- Hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen godkjennes. Tilbygg på en hytte som har stått der i flere tiår vil ikke hindre bærekraftig utvikling, eller påvirke hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Avslaget viser til Plan og bygningsloven der hensynene blir vesentlig tilsidesatt grunnet kjøreankomst. Bruken av hytta vil forbli den samme uavhengig av dagens kjøreatkomst. Godkjent dispensasjon vil ikke påvirke veisystem, og landskap vil forbli uendret. Det vil ikke gi negative konsekvenser for naturmangfold eller ytre miljø.
- Det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon.
  Hytta ligger skjermet i et terreng der plassering av tilbygg ikke er i veien for reguleringsplanens arealplankart, eller øvrig ytre miljø. Bruken av eiendommen (fritidsbolig) vil forbli den samme ved dispensasjon, og vil ikke diktere en annen bruk enn dagens formål. Mindre byggetiltak som tilbygg på bakside av eksisterende bygg vil forbedre estetikk, og tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning vil føre til miljømessig forbedring. Søker kan ikke se at det er noe i planbestemmelsene som er til hinder for foreslått arealformål ved å sette opp tilbygget, og vi mener at det foreligger en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for å godkjenne dispensasjon fra kravet om detaljregulering.

Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankart og § 25

Bruken av eiendommen, fritidsbolig, vil forbli den samme ved dispensasjon. Det er ikke opprettelse av ny fritidsbebyggelse, og tilbygg vil ikke føre til utvidet bruk av fritidsbolig. Dispensasjon fra arealplankartet vil ha en positiv effekt på blant annet helse og miljø. Tilbygg vil gi mulighet for innlagt vann- og avløpsledning som fører til at omgivelsenes behov blir ivaretatt. Uten dispensasjon vil vi ikke kunne forbedre dagens situasjon, og det vil ha negative konsekvenser for nærområdet i forbindelse med utslag fra kjøkken og «toalett» jfr. §18 KDP Båtstø krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett. Vi er allerede medeiere i felles stikkledning til kommunal hovedledning, og alle hytter i området har fått tillatelse til tilbygg som gjør dette mulig. Kommunen kan gi dispensasjon uten at hensynet bak regulert formål blir tilsidesatt ettersom det er en eksisterende fritidsbolig som oppgraderes.

§ 4.1 Teknisk anlegg

Bestemmelsen skal sikre nødvendig infrastruktur innenfor planområdet før utbygging finner sted. Før «utbygging» skal det tekniske anlegget være tilfredsstillende, og vi mener at dette er tilfelle. Vi har asfaltert, skiltet, vei med belysning frem til eksisterende fritidsbolig som gjør at nødetater kommer til. Selv om kjøreatkomsten er «skarp» og har stigning kommer det offentlige etater til, og vi har snømåking og søppeltømming jevnlig uten problemer. I nyere tid er det oppgradert flere hytter, og det er utviklet flere boligfelt som svinger inn fra samme hovedveier som oppfyller krav knyttet til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Krav til § 4.1 vurderes derfor som oppfylt før «utbygging» av tilbygg. Av/påkjøringer til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien for å komme til Furubergløkka vil som nevnt av både oss og kommunen (!) ikke føre til økt bruk. Kommunen påpeker at innkjøringen fra Båtstøveien har mye stigning. Dette er et underlig argument fra kommunen, denne veien har helårsboliger og benyttes av fastboende.

Oppsummert viser vi til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon til tilbygg har positive konsekvenser for nærområdet og miljø.

Vi viser også til tidligere innsendt argumentasjon, og ber derfor om en omgjøring av kommunens vedtak om avslag. Saksbehandlingstiden for vår søknad om tilbygg på ca. 30 kvadrat har hittil vært over et år, vi forventer nå en rask behandling av vår klage.

Hilde Myhre-Andersen

Oslo, 2023.03.09

Sak nr 22/663 Klage på avslag

Det er jo trist at Asker kommune ikke er i stand til å se fordelene det er både for kommunen selv, våre hyttenaboer, naturen og selvsagt oss, at vi bygger på hytta 30 kvadrat for primært å legge inn vann og avløp; men i stedet avslå søknaden med argumenter over 4 sider hvorav en del er direkte irrelevante.

Det står i avslaget at *fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene*, men det ser ut til at saksbehandler har utelatt å nevne hvilke ulemper våre ekstra 30 kvadratmeter medfører. Riktignok blir det påpekt at det er dårlig teknisk infrastruktur i området, men det sier seg selv at bruken ikke vil endres for vår del på grunn av et lite påbygg. Kommunen har valgt å endre området fra å være avsatt til fritidsboliger til boligbebyggelse, så i det ligger det vel at infrastrukturen har en viss standard.

Saksbehandler skriver at *kjøreankomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel.* Det er helt korrekt, men vi bor i Oslo og Sandvika så dette er ikke en vei vi benytter for å komme fram og tilbake til Båtstø, så vi forventer at dette argumentet strykes.

*Det er et forbud mot (**ny**) fritidsbebyggelse i Røyken og kommunedirektøren må være varsom med å godkjenne utvidet bruk av fritidsboliger når reguleringsplanen dikterer annen bruk.* Å være varsom med å godkjenne kan ikke brukes som et argument for at en sak ikke kan godkjennes.

I Planbestemmelser for kommunedelplan for Båtstø §18 står følgende: *All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, men mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.* For vår 60 år gamle hytte er dette vanskelig å få til uten å sette opp et nytt tilbygg, men med litt fleksibilitet og velvilje fra kommunen vil det la seg gjøre.

Visjonene i Asker kommunes Temaplan for vann og vannmiljø 2022-2033 er fine, bare synd at det ikke vises vilje til gjennomføring.

Vi har respekt for at Asker kommune vil følge lover og regler, men det er nå mer enn et år siden kommunen mottok vår første søknad og nå skal altså Fylkesmannen også bruke tid på dette. Dette handler tross alt om 30 kvadratmeter, primært for å få lagt inn vann og avløp.

Sissel Berdal

Sandvika, 09.03.2023

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MSANDVED S22/663	GBNR 248/32 L3723/23	20.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/663

Delegasjonssak: 23/290

248/32 Avslag på søknad om tilbygg til fritidsbolig
Furubergløkka 14 Tiltakshaver: Sissel Berdal og Hilde Myhre-Andersen

Vi viser til søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig mottatt 23.02.22 og revidert dokumentasjon sist mottatt 04.10.2022 Saken var komplett til behandling 04.02.2022.

Søknaden avslås med hjemmel i pbl § 19-2, jf. kommunedelplanen for Båtstø §§ 3.1 Krav om detaljregulering, regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25 og tekniske anlegg § 4.1.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende forhold i kommunedelplanen for Båtstø (KDP Båtstø):

- **§ 3.1 Krav om detaljregulering**
  Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

- **Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25**
  Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

- **§ 4.1 Tekniske anlegg**
  Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av tilbygg til fritidsbolig. Utnyttelsen øker med 32,8m² BYA, til sammen blir det 88,6m² BYA på tomten.

Eiendommen er i dag avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen for Røyken og det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommunedelplanen for Båtstø:

- § 3.1 Krav om detaljregulering
- Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25
- § 4.1 Tekniske anlegg

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

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren har tidligere varslet avslag på søknadene om dispensasjon fra bestemmelsene om plankrav, teknisk anlegg og regulert formål. Grunnen til dette er at ikke er samsvar mellom bruken av eiendommen og arealplankartet, det er dårlig teknisk infrastruktur i området, og at det bør ses på en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om en utvikling.

Det vises til dispensasjonsvurderingene under.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med 1) Kravet om detaljregulering, jf. KDP Båtstø § 3.1, 2) Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplanen for KDP Båtstø og 3) Tekniske Anlegg, jf. KDP Båtstø § 4.1 en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

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

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner blant annet søknaden med følgende:

- Søker viser til unntakene fra plankrav som er listet opp i kommuneplanen for Røyken § 3.2.1. Søker mener det er åpenbart at omsøkte tiltak er innenfor denne definisjonen og at tiltaket ikke fordrer dispensasjon.
- KDP Båtstø inneholder kun en bestemmelse om unntak for plankrav for boligbebyggelse. Bestemmelser i kommuneplanen fritar imidlertid «alle arealformål» fra plankravet når tiltaket ikke fordrer ansvarlig søker, samt tekniske anlegg. Søker mener dermed at kommuneplanen gjelder og at det ikke er relevant å stille disse kravene i denne saken.
- Kommunedelplan for Båtstø §3 hjemler at tiltak som nevnt i Pbl. 20-1 på tomter mindre enn 2200m2 er unntatt fra plankrav. Forutsetningen for dette er at teknisk infrastruktur er opparbeidet. Hva som må anses som opparbeidet «tilfredsstillende» infrastruktur i denne sammenheng bør være en fortolkning i forhold til eksisterende bruk, og om tiltaket utløser en helt annen bruk i forhold til nåværende bruk.
- Søker mener at fordi eiendommen har eksisterende adkomstvei, har innlagt vann, og har opparbeidet VA-tilknytning (unntatt stikkledningen inn) som opparbeides i gjennomføringen av tiltaket, har eiendommen den infrastruktur som er nødvendig for aktuell bruk. Etter søkers vurdering er da eiendommen ikke avhengig av dispensasjon fra KDP Båtstø § 4.1 Tekniske Anlegg.
- Dispensasjon for ny hytte åpner for innlegging av vann og avløp, noe anses som en klar fordel i forhold til natur/miljø.

- Tiltakshaver skriver blant annet at «oppføring av et lite tilbygg på vår hytte vil ikke føre til at vi belaster veier i området mer enn vi gjør i dag. Hytta skal brukes på samme måte som før, det vil si noen uker i sommerferien, og enkelte helger vår og høst».

1. Dispensasjonsvurdering – Krav om detaljregulering, jf. KDP Båtstø § 3.1

   Hensynene bak bestemmelsen om plankrav
   Hensynet bak plankravet er å ivareta behovet for at tiltak som er søknadspliktige etter pbl kap. 20, utføres etter de gjennomtenkte vurderinger en reguleringsplan gir. En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl § 12-1, 1. ledd. Bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser omfatter bl.a. grad av utnytting, type bebyggelse, arkitektur, friområder, plassering, atkomst og det øvrige ytre miljø. Reguleringsplaner blir til gjennom helhetlige, overordnete og planmessige vurderinger og prosesser, og vedtas av kommunestyret. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er ivaretatt gjennom bestemmelsene om høring og utlegging til offentlig ettersyn.

   Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
   Kommunen er kjent med at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel og ikke er i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV- håndbøker. Det er mulig å kjøre inn til Furubergløkka fra Båtstøveien. Også denne kjøreatkomsten er skarp og med mye stigning.

   Videre er det ikke samsvar mellom bruken av eiendommen (fritidsbolig) og regulert formål (bolig)i kommunedelplanen for Båtstø. Det eksisterer i dag et forbud mot (ny) fritidsbebyggelse i Røyken og kommunedirektøren må være varsom med å godkjenne utvidet bruk av fritidsboliger når reguleringsplanen dikterer en annen bruk.

   Det bør derfor ses på en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om en utvikling i området.

   Det konkluderes med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen godkjennes. Vilkårene for å godkjenne dispensasjonen fra kravet om detaljregulering er dermed ikke tilstede.

2. Dispensasjonsvurdering – Regulert formål – boligbebyggelse

   Hensynene bak regulert formål – boligbebyggelse
   Regulert formål styrer bruken av et landområde. I dette tilfellet er eiendommen regulert til bolig – men i bruk som fritidsbolig.

   Som tidligere nevnt eksisterer det et forbud mot (ny) fritidsbebyggelse i Røyken og kommunedirektøren må være varsom med å godkjenne utvidet bruk av fritidsboliger når reguleringsplanen dikterer en annen bruk.

   Det konkluderes med at hensynet bak regulert formål blir vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden dermed ikke er tilstede.

3. Dispensasjonsvurdering – Tekniske Anlegg, jf. KDP Båtstø § 4.1

   Hensynene bak bestemmelsen om «tekniske anlegg»
   Bestemmelsen om «tekniske anlegg» skal sikre nødvendig infrastruktur innenfor planområdet før *utbygging* (herunder tilbygg) finner sted. Med tekniske anlegg menes også felles kjøreveier med mer.

   Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
   Kommunen har i nyere tid hatt flere saker til vurdering innenfor samme område. Felles for disse sakene er at avdeling Samferdsel har vurdert av/ påkjøringene til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien som «ikke tilfredsstillende utformet».

   Vi gjentar for ordens skyld her at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel og ikke er i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV- håndbøker. Det er mulig å kjøre inn til Furubergløkka fra Båtstøveien. Også denne kjøreatkomsten er skarp og med mye stigning.

   Et tilbygg til en fritidsbolig vil riktignok ikke føre til økt bruk av av/påkjøringen, men det representerer en «utbygging» – som vil føre til at bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

   Vilkårene for å gi dispensasjon er dermed ikke tilstede, og søknaden om dispensasjon avslås.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**663**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
vdelingsleder byggesak SØR

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedtak sendes:
Hilde Myhre-Andersen, Stjernemyrveien 34, 0673 OSLO
Sissel Berdal, Asta Hanssens vei 3, 1341 SLEPENDEN

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3
Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? ☐ Ja ☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandlilng, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☒ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
248	32					Asker Kommune

Adresse	Postnr.	Poststed
Furubergløkka 14	3477	BÅTSTØ

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

☒ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2
☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)
☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ellr omvendt innenfor en bruksenhet)
☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
☐ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan
☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan: Kommundelplan for Båtstø-062720120444

Areal

BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
55,80	32,80	88,60	50,90	29,00	79,90	1645,6

Grad av utnytting

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Eksisterende bod (ca. 7,5m2) forutsettes revet, BYA inklusive bod er idag 63,3m2

Utnyttingen er begrenset til 80 m2 BRA bruksareal, som bygningen holder seg innenfor.

Plassering

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand

Minste avstand til nabogrense	10,5	m
Minste avstand til annen bygning	30	m
Minste avstand til midten av vei	19,7	m

Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? [X] Nei [ ] Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? [X] Nei [ ] Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? [X] Nei [ ] Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst [ ] Ja [X] Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

- [ ] Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [ ] Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

- [ ] Offentlig vannverk
- [ ] Privat vannverk*
- [ ] Annen privat vannforsyning, innlagt vann*
- [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*

* Beskriv

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei — Vedlegg nr. Q –

Avløp pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

- [ ] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei
  Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei — Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	[X]
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 – 2	[ ]
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 –	[ ]
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	1 – 4	[ ]
Redegjørelse/kart	F	–	[X]
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	[X]
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	[X]
Andre vedlegg	Q	–	[X]

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

Navn: Sissel Berdal og Hilde Myhre Andersen	Telefon (dagtid):	Mobiltelefon: 92424361
Adresse: Åsta Hansens vei 3	Postnr.: 1341	Poststed: SLEPENDEN
Dato: 08.02.2022 — Underskrift: Hilde Myhre-Andersen, Sissel Berdal	E-post:	
Gjentas med blokkbokstaver: SISSEL BERDAL HILDE MYHRE-ANDERSEN	Eventuelt organisasjonsnr.:	

Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 248/32

Adresse: Furubergløkka 14

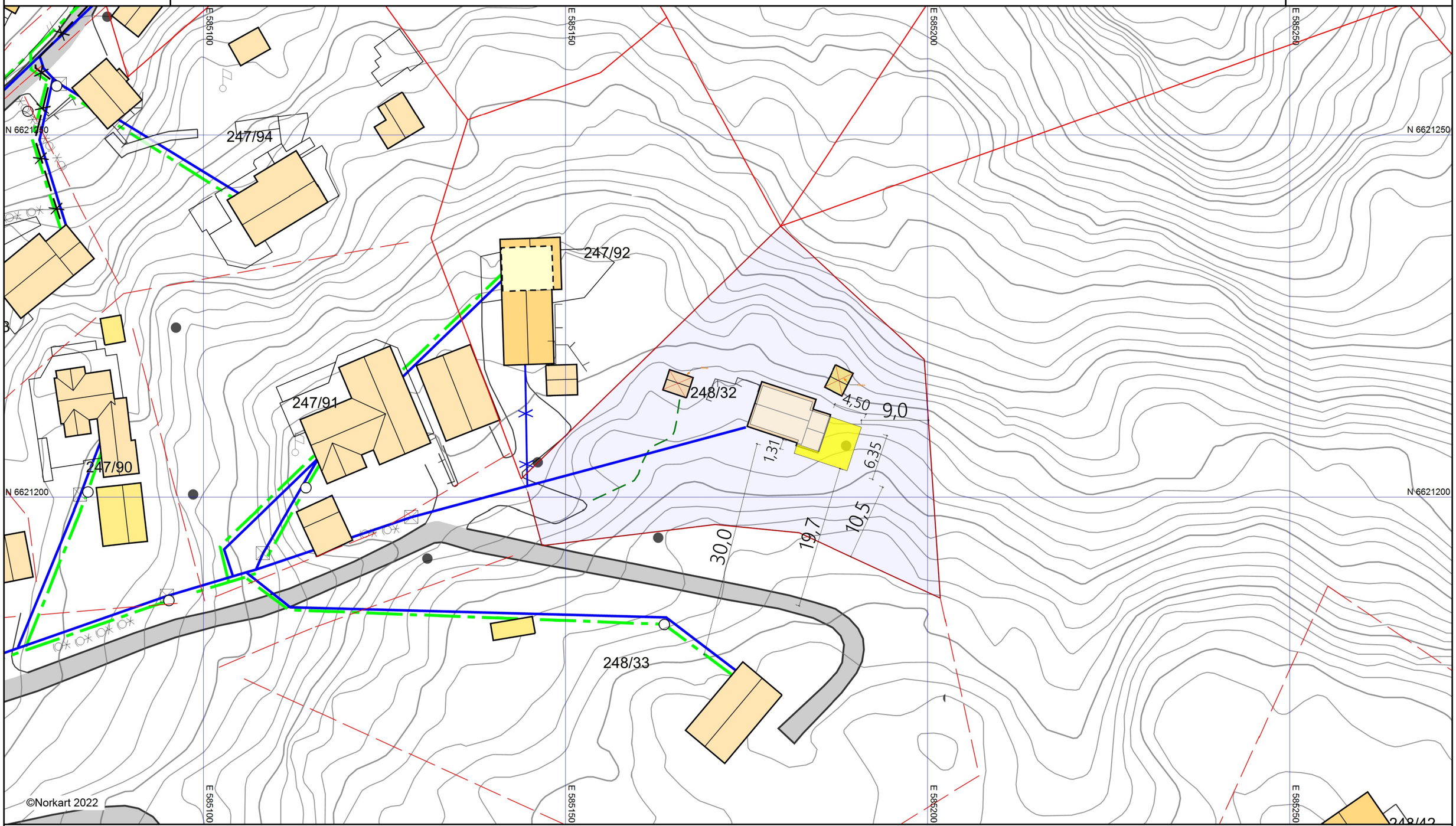
Utskriftsdato: 31.01.2022

Målestokk: 1:500

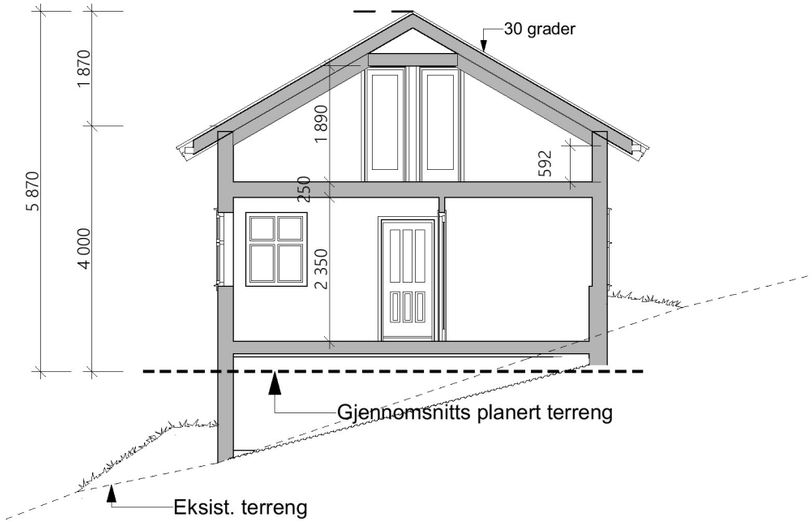
N

D 1

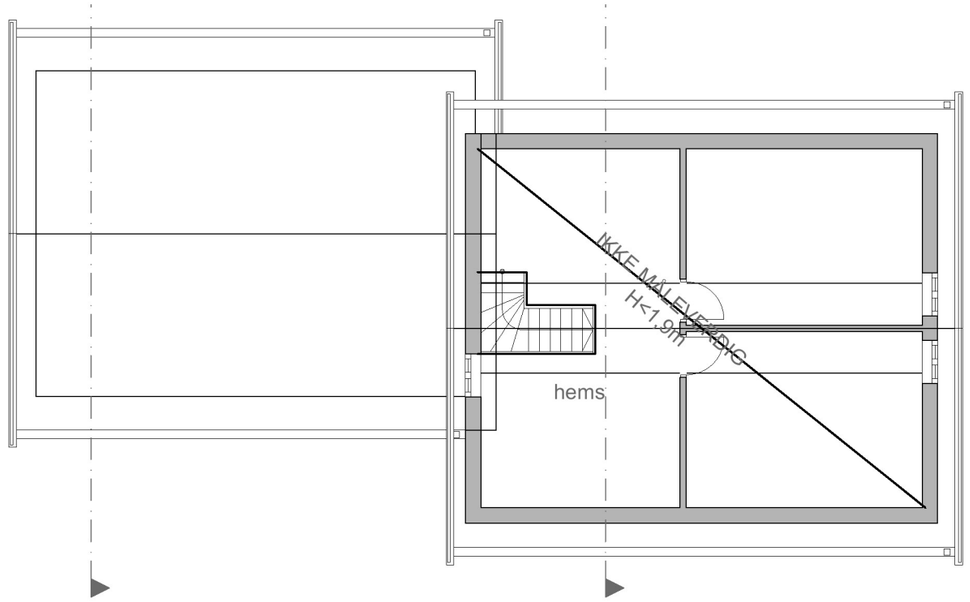
UTM-32



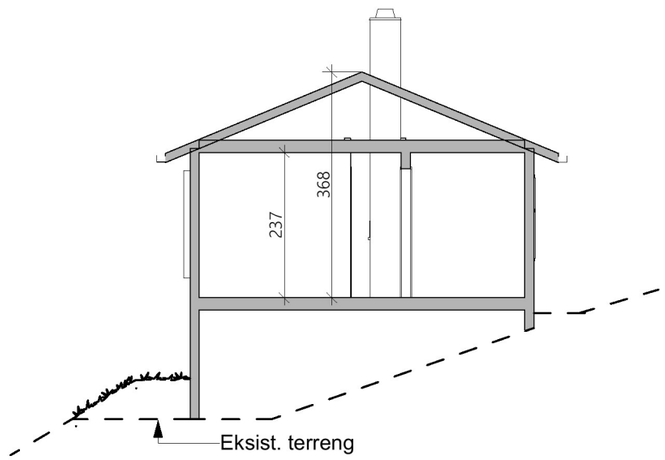
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.



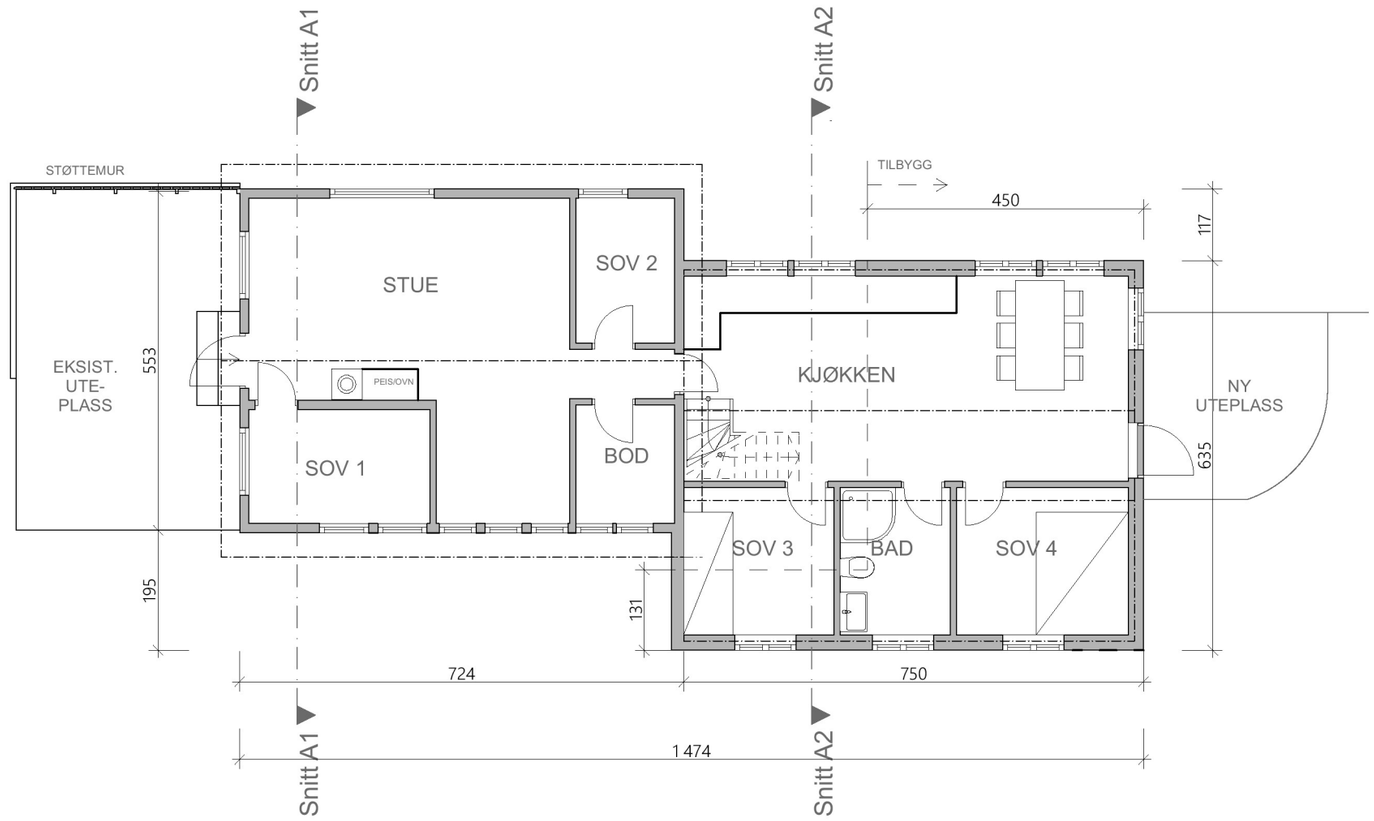
Snitt A2 (ny del)



Plan, Hems

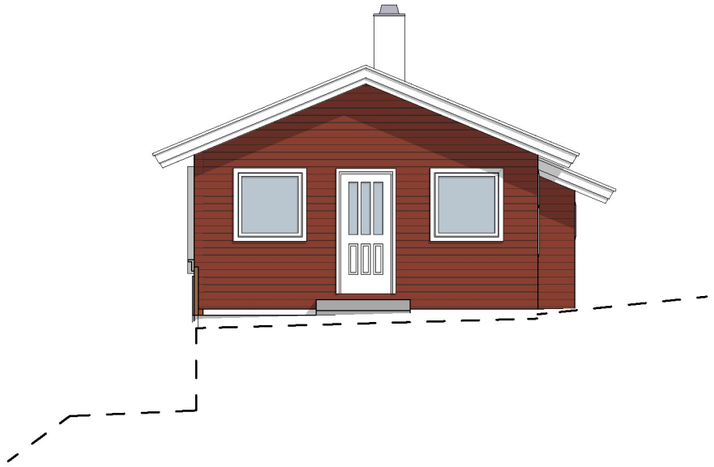


Snitt A1 (gammel del)

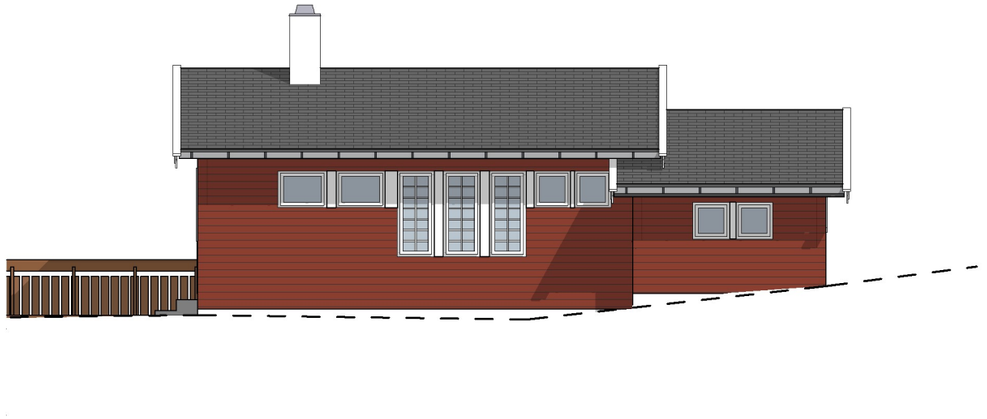


Plan 1. etasje

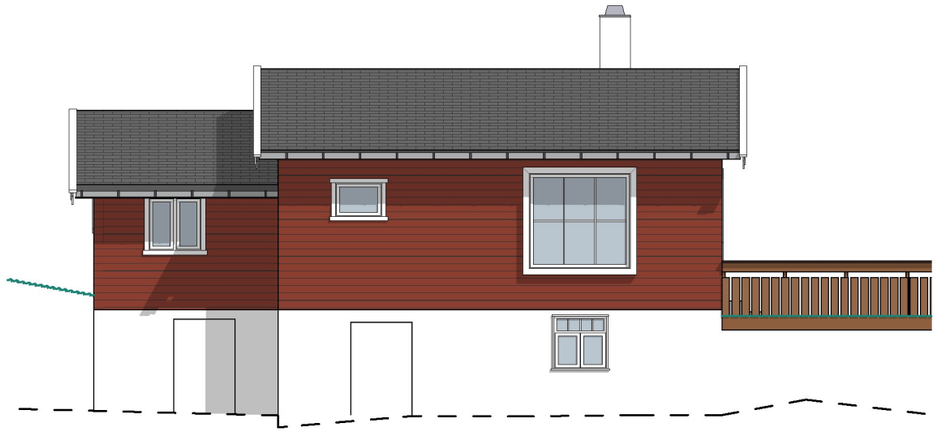
Prosjekt Tilbygg på Hytte	Adr. Gnr/Bnr Furubergløkka 14 Gnr/bnr. 248/32	Tiltakshaver Sissel Berdal Hilde Myhre-Andersen	Dato 01.02.22	Sign AE	Måleenhet cm	123 SIVILARKITEKTER AS STRØKET 1, 1383 ASKER T: 91 60 58 92 arild.eikaas@123-sivilarkitekter.no	C			Tegningen gjelder Plan 1. etasje Snitt A1	Tegningsformål: Byggesøknad
			Kontrolldato	Sign	Mål : (A3) 1 : 100		B				Prosjekt nr. 21 - 37
							A				Tegning nr. A20-01
							Rev.	Rev. gjelder	Dato		



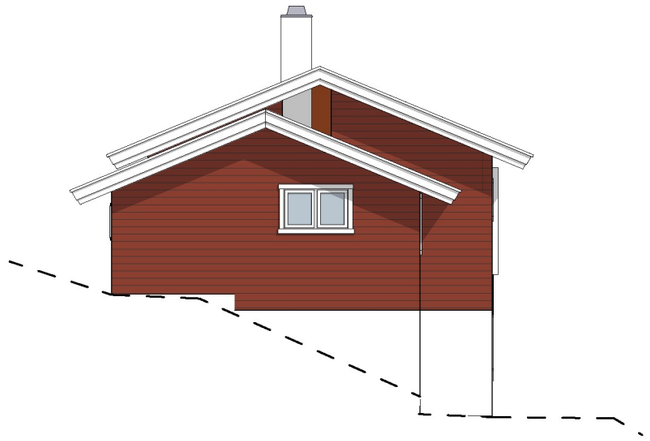
Fasade Vest



Fasade Syd



Fasade Nord



Fasade Øst

Prosjekt Tilbygg på Hytte	Adr. Gnr/Bnr Furubergløkka 14 Gnr/bnr. 248/32	Tiltakshaver Sissel Berdal Hilde Myhre-Andersen	Dato 31.01.22 Kontrolldato	Sign AE Sign	Måleenhet mm Mål : (A3) 1 : 100	123 SIVILARKITEKTER AS STRØKET 1, 1383 ASKER T: 91 60 58 92 arild.eikaas@123-sivilarkitekter.no	C B A Rev.	 Rev. gjelder	 Dato	Tegningen gjelder Fasader	Tegningsformål: Opptegning eksisterende	Prosjekt nr. 21 - 37	Tegning nr. A22

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AALI5 S22/663	GBNR 248/32 L13960/22	16.05.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/663

248/32 Ufullstendig søknad om tillatelse til tiltak og varsel om avslag - Tilbygg til fritidsbolig
Furubergløkka 14
Tiltakshaver: Sissel Berdal og Hilde Myhre-Andersen

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 23.02.2022 og dokumentasjon mottatt 27.04.2022 Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Mangler i søknaden

- **Sanitærabonnement**
  Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av kommunalteknisk avdeling.

- **Tegninger**
  Areal betegnelser på plantegninger

- **Ansvarserklæringer**
  Erklæringer for ansvarsrett må sendes inn for ansvarligsøker, prosjekterende og utførende, med riktig/oppdatert gjennomføringsplan.

- **Dispensasjon**
  Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:
  - § 3 – Plankrav, jf. kommuneplan for Båtstø.
  - § 4.1 – Teknisk anlegg, jf. kommuneplan for Båtstø.
  - § 25 – Areal formål

  Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2. Fordelene skal være klart større enn ulempene og hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Varsel om avslag

Kommunen stiller seg negative til dispensasjon fra bestemmelse om plankrav, teknisk anlegg og areal formål. Grunnen til dette er at det er dårlig teknisk infrastruktur i området, og at det bør ses på en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om en utvikling.

Veien videre
Alternativ 1
En realitetsbehandling av innsendt søknad avhenger av at det sendes inn dispensasjonssøknad for:

- § 3 – Plankrav, jf. kommuneplan for Båtstø.
- § 4.1 – Teknisk anlegg, jf. kommuneplan for Båtstø.
- § 25 – Areal formål

Kommunen gjør som nevnt over oppmerksom på at det ikke er påregnelig å få innvilget dispensasjon fra nevnte bestemmelser med bakgrunn i relativt nylig vedtatt plan, Kommunedelplan for Båtstø ble vedtatt 14.09.2017.

Alternativ 2
Søknaden trekkes

Alternativ 3
Utarbeiding av en reguleringsplan

Eiendommen bør sees i en utvidet og helhetlig sammenheng da det er flere forhold i området som bør løses gjennom en reguleringsplan.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/663 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen 12 uker/3 uker fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Gebyr
Se eget vedlegg
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Ahmed Ali
Byggesaksbehandler

Midt/sør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Sissel Berdal, Asta Hanssens vei 3, 1341 SLEPENDEN
Hilde Myhre-Andersen, Stjernemyrveien 34, 0673 OSLO

Kopi til:
1.2.3...Sivilarkitekter AS, Strøket 1, 1383 ASKER

SIVILARKITEKTER AS

Foretaksregister 954718115 MVA

Dispensasjonsøknad

Vedlegg B1 04.10.2022

Vedr. gnr. 248/32 Furubergløkka 14
Søknad om dispensasjon fra Kommunedelplanen §3 plankrav, §4.1 tekniske anlegg, og §25 arealformål.

Det fremstår noe uklart hva kommunen mener.
Det vises til at det kreves dispensasjon i henhold til plankrav i «kommuneplan for Båtstø». (det er det jo ikke noe som heter)
Vi ser at både Kommuneplan for Røyken og Kommun**delplan** for Båtstø omtaler plankrav under §3.
Kommunen viser ikke til Kommun**delplan** for Båtstø**,** men «kommuneplan for Båtstø». Kommuneplanen gjelder også for Båtstø. I kommuneplan for Røyken er det åpenbart at det ikke er krav til dispensasjon for tiltaket, jfr. §3.2.1. «alle arealformål»
Der er det spesifikt nevnt følgende unntak fra krav om reguleringsplan;
Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
Kommunalteknisk anlegg
Omsøkte tiltak er åpenbart innenfor denne definisjon, og fordrer ikke disp. i henhold til kommuneplanen.

Når det gjelder §4 og 25 er dette punkter hvor denne sak ikke har noen referanse i kommuneplan, så vi legger til grunn at det her er Kommunedelplan for Båtstø man viser til.
Kommunen synes å mene at det er motstrid mellom kommuneplanbestemmelser for Røyken og Kommunedelplan for Båtstø i forhold til det påberopte disp-behovet eter §3.
Kommune**delplan** for Båtstø inneholder kun en bestemmelse om unntak for plankrav for boligbebyggelse. Bestemmelser i kommuneplanen fritar imidlertid «alle arealformål» fra plankravet når tiltaket ikke fordrer ansvarlig søker, samt tekniske anlegg. Altså et krav det ikke er relevant å stille i denne sak.

Da gjelder slik vi må forstå dette kommuneplanens bestemmelse, da kommuneplanen her gjelder et tema kommunedelplanen ikke omtaler.
Vi mener det ville være noe spesielt å fortolke kommunedelplanen dithen at for Båtstø skal den generelle unntaksbestemmelsen for «alle arealformål» i §3.2.1 i kommuneplanen tilsidesettes.

ADRESSE:
STRØKET 1
1383 ASKER
E-post.: arild.eikaas@123-sivilarkitekter.no
Daglig leder:
ARILD EIKAAS
Mob: 91 60 58 92

Vi er av den oppfatning at tiltaket ikke bør være avhengig av dispensasjon, og søker om dispensasjon kun fordi kommunen setter det som vilkår for videre behandling.

Plankrav;
I kommuneplanen er eiendommen vist som fremtidig boligområde, i dag uregulert. Ubebygde eiendommer i uregulert område utløser plankrav, men eiendommen er bebygd, og det fremstår som unødig at en liten utvidelse av en eksisterende hytte skulle utløse plankrav, og at utvidelsen derav er i strid med det kommunen omtaler som «kommuneplan for Båtstø», men hvor man øyensynlig mener Kommundelplanen.

Kommundelplan for Båtstø §3 hjemler at tiltak som nevnt i Pbl. 20-1 på tomter mindre enn 2200m2 er unntatt fra plankrav. Forutsetingen for dette er at teknisk infrastruktur er opparbeidet. Hva som må anses som opparbeidet «tilfredsstillende» infrastruktur i denne sammenheng bør være en fortolkning i forhold til eksisterende bruk, og om tiltaket utløser en helt annen bruk i forhold til nåværende bruk.
Ettersom eiendommen har eksisterende adkomstvei, har innlagt vann, og har opparbeidet VA-tilknytning (unntatt stikkledningen inn) som opparbeides i gjennomføringen av tiltaket, har eiendommen den infrastruktur som er nødvendig for aktuell bruk.
Eksisterende bygning er i lovlig bruk som hytte, og har aldri vært noe annet.
Det er ikke aktuelt å søke bruksendring til boligformål.
På bakgrunn av kommunens krav søkes dispensasjon fra plankrav, da en slik reguleringsplan plan nødvendigvis ville måttet dreie seg om et større område, og ikke står i et proporsjonalt forhold til at dette er en liten utvidelse av en gammel hytte som er i bruk, har innlagt vann og teknisk sett kun mangler bad/avløp og ekstra soverom.
Ut fra en fornuftsmessig/rasjonell betraktning ville det, selv om man skulle mene at kommunedelplanen overstyrer kommuneplanen 3.2.1., være en unødig streng fortolkning av hensikten med kommunedelplanens bestemmelse.

Hensyn til omgivelser.
For omgivelsene er det uten betydning om dispensasjon gis fordi infrastruktur med vann/avløp allerede er opparbeidet i sameie med naboene, og ledningen skal kun forlenges frem til hytta. Tiltakshaver jobber med å innhente erklæring fra medeierne av ledningen for påkoblingsrett, (et krav som tidligere ikke har vært stilt for tiltak til de naboer som allerede er inne på ledningen).
Ledningen er for øvrig dimensjonert for å ha kapasitet til påkobling for alle medeierne. Det bør være kurant for kommunen å knytte fremlegging av dokument for tilkoblingsrett som et vilkår i en Igangsettingstillatelse.

Naturforhold.
Inngrepet ved tilbygget er under enhver omstendighet vesentlig mindre enn ved en enhver bruksendring til ny bolig. Både ut fra at huset da åpenbart ville blitt vesentlig større, og at det ville måtte gjøres inngrep for å etablere «normert vei/adkomst»

Det er ingen forhold ved å gi en dispensasjon som vil gjøre det vanskeligere å gjennomføre en detaljplan på det tidspunkt hele området evt. vurderes endret/utbygd som boligfelt.

Tekniske forhold.
Dispensasjon for ny hytte åpner for innlegging av vann og avløp, noe anses som en klar fordel i forhold til natur/miljø.

Tiltakshaver Sissel Berdal og Hilde Myhre-Andersen vil gi uttrykk for følgende:

Viser til hyggelig møte 12. juli 2022 med byggesaksbehandler Ahmed Ali, tiltakshavere og sivilarkitekt Arild Eikaas, 1.2.3 arkitekter.
Vi har, etter skriftlig forespørsel, fått innvilget ny frist til 4. oktober.
Når det gjelder andre samarbeidspartnere i vårt byggeprosjekt, som tømmermester/snekker og graver/rørlegger, har vi måtte si ifra oss tidligere inngåtte avtaler, siden det har gått veldig lang tid og vi ikke kan si noe om oppstart for vårt byggeprosjekt.
Når det gjelder tekniske anlegg; oppføring av et lite tilbygg på vår hytte vil ikke føre til at vi belaster veier i området mer enn vi gjør i dag. Hytta skal brukes på samme måte som før, det vil si noen uker i sommerferien, og enkelte helger vår og høst.
Veilaget i vårt hytteområde sørger for ordnede forhold når det gjelder vedlikehold av veier til hyttene, samt at det er brøyting vinterstid frem til vår parkering med tanke på brannvern. Veiene i hytteområdet har belysning og er skiltet.
ALLE våre hyttenaboer har fått tillatelse til å oppføre tilbygg og lagt inn vann- og avløp, tilsvarende vår søknad – eller større prosjekter.
Vi er fra tidligere naboavtale allerede medeiere av felles stikkledning for vann- og avløp (spillvann) fra kommunal hovedledning.
Vi har levert søknad om enkelt tiltak innen gitte krav for utvidelse av eksisterende fritidsbolig både hva gjelder terreng og grad av utnyttelse, og mener det er rimelig å få innvilget dispensasjon.
Vi ønsker å utvide hytta med ca. 30 kvm som gir oss mulighet til å legge inn vann- og avløp, og siden dette har miljømessige fordeler mener vi at det burde være både i kommunens og vår interesse. Vi har registrert at flere andre kommuner i landet jobber for å koble flest mulig til avløpsnett for å oppfylle statens krav om å redusere forurensning i naturen.
Vårt tilbygg med oppgradering av hytta vil på ingen måte komme i konflikt hverken med naboer eller det estetiske miljø i Båtstø, men tvert imot være miljømessig fornuftig.
Vi håper med dette å få innvilget dispensasjonssøknad, og tillatelse til enkelt tiltak – tilbygg fritidsbolig.

Vi mener en samlet vurdering av tiltaket klart tilsier at dispensasjon bør gis.

Mvh
1.2.3… Sivilarkitekter AS
Arild Eikaas

SIVILARKITEKTER AS

Foretaksregister 954718115 MVA

Asker Kommune
Plan- Byggesak
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

03.10.2022

Vedr. Furubergløkka 14, gnr/bnr 248/32
Tiltakshaver; Hilde Myhre-Andersen og Sissel Berdal
Deres ref. 22/663 brev av 16.02.2022

Sanitærabonnement.
Det bes om at søknad om sanitærabonnement knyttes til Gjennomføring, da det ikke gir noen mening for tiltakshaver å dra på seg Prosjekteringskostnader på dette området før rammene for tiltaket (dispensasjons-spørsmålet) er avklart.

Tegninger.
Tegninger er allerede påført bruk, så her forstår vi ikke hva det siktes til.
Vi gjør oppmerksom på at lofts-etg. er angitt som hems, og at det er et ikke måleverdig areal. (påført tegning). Derav følger at det heller ikke noe krav om angivelse av bruk.

Ansvarserklæringer
Tiltaket er tilbygg under 50m2 (BYA og BRA) og det er da ikke krav til ansvarlig søker, PRO eller ansvarlig utførende.
Egen søknad om sanitærabonnement vil bli fremmet av rørlegger når det evt. er gitt tillatelse til dispensasjon.

Dispensasjon
Det vedlegges egen søknad om dispensasjon

For H.M Andersen og Sissel Berdal

1.2.3... Sivilarkitekter AS
Arild Eikaas

ADRESSE: STRØKET 1 1383 ASKER TLF.: 91 60 58 92 Pb02-Komplettering.doc mail: arild.eikaas@123-sivilarkitekter.no Daglig leder: ARILD EIKAAS

Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 248/32

Adresse: Furubergløkka 14

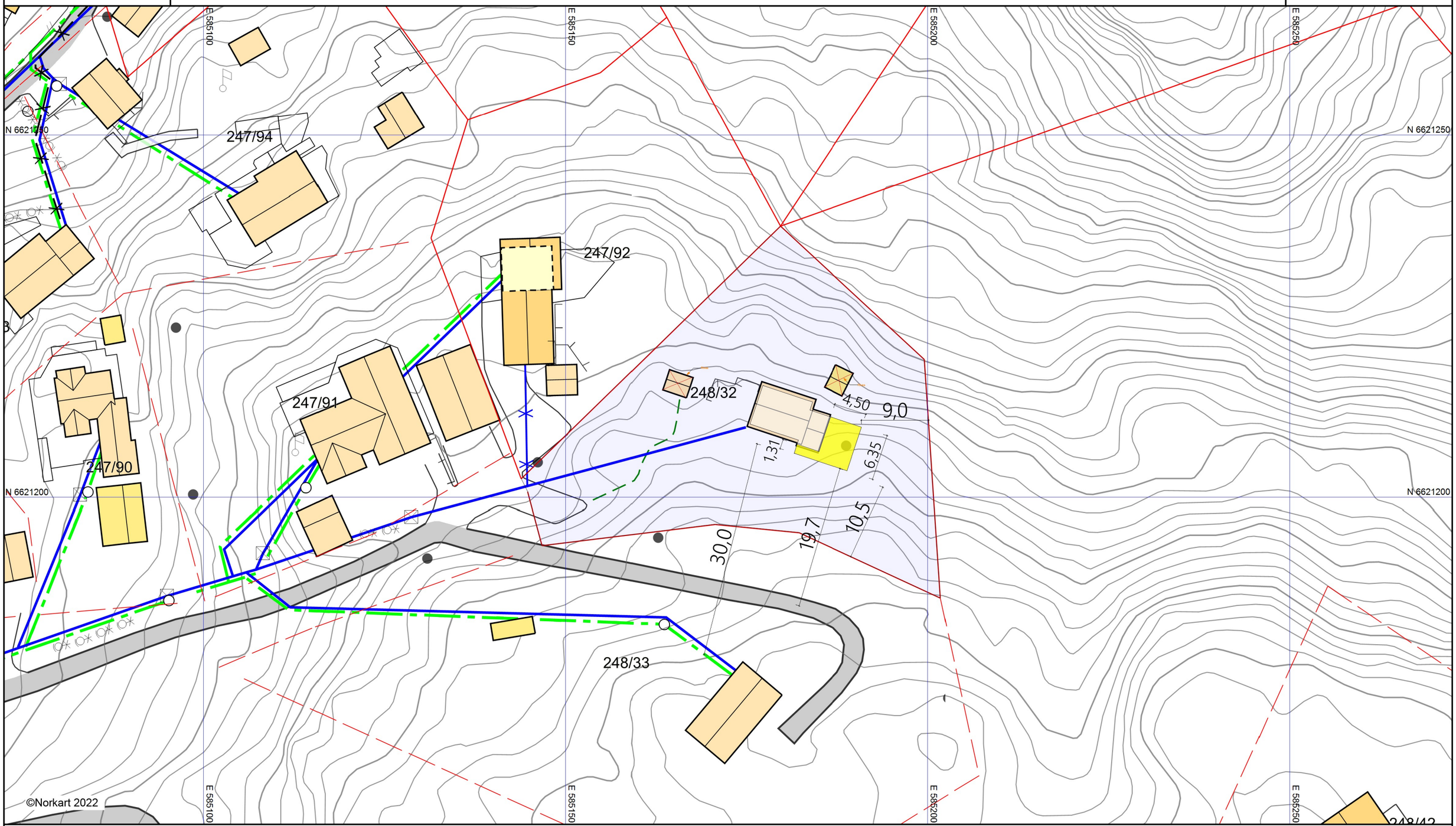
Utskriftsdato: 31.01.2022

Målestokk: 1:500

N

D 1

UTM-32



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

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14332-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

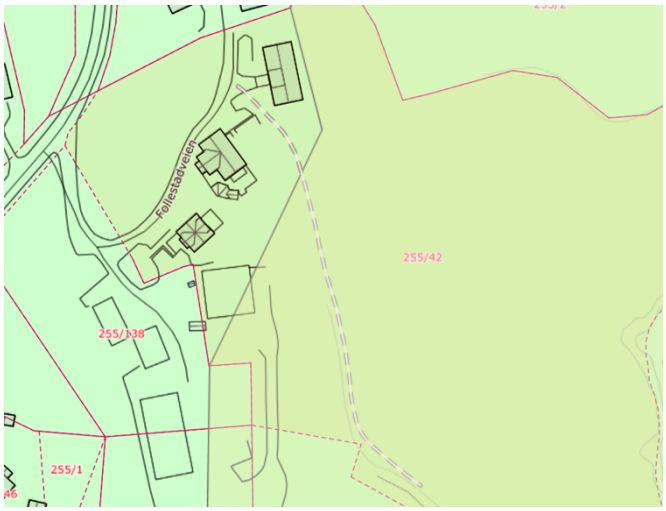
Møtedato
16.08.2023

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 07.02.23, delegasjonssak 23/100, på dispensasjon for bruksendring fra lager/kontor til ny boenhet på landbrukseiendommen Follestadveien 4.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaver som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon for å bruksendre deler av kontorbygning til egen boenhet på landsbrukseiendommen Follestadveien 4. Kontorbygningen ligger på tunet ved siden av nåværende bolighus. Bygningens 2. etasje samt loft benyttes i dag til lager og kontor tilknyttet gården, og det er søkt om bruksendring til egen boenhet. Bakgrunnen er at både far og sønn er fulltids sysselsatt med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på gården, og at det er ønske om at flere generasjoner skal kunne bli boende på gården.

Omsøkte boenhet er ikke å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken § 14.4 om forbud mot etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse. En tillatelse vil også være avhengig av dispensasjon fra plankravet i planens § 3.1.

Søknaden ble avslått i vedtak av 07.02.23, delegasjonssak 23/100. I avslaget ble det vist til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. I begrunnelsen for avslaget ble det i hovedsak vist til at ny boenhet ikke er ønskelig i områder som hverken er egnet eller avsatt og tilrettelagt for det.

Avslaget er påklaget av tiltakshaver. Klager er uenig i vurderingen av at bygningen ikke er å anse som en kårbolig, og viser til at det både er et sterkt ønske og behov for en ekstra boenhet på gården. Bygningen er godt tilrettelagt for boligformål, og vil benytte seg av etablert infrastruktur.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av til følge. Eiendommen ligger i et område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter, og en ny boenhet vil ha innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Tiltakshaver ønske om dispensasjon er forståelig, men vil være fordeler av personlig art, som ikke skal tillegges vekt av betydning i dispensasjonsvurderingen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Planstatus

Eiendommen Follestadveien 4 er uregulert, og den delen av eiendommen der kontorbygningen ligger, er i kommuneplanen for Røyken, ikraft 01.10.15, som var gjeldende på vedtakstidspunktet, avsatt til Landbruks-, natur og friluftsareal (LNF) for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Resten av teigen er avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Teigen lengre sør er en del av Follestad næringspark. Her er deler avsatt til næring, og resten er avsatt til LNF med hensynssone nedslagsfelt drikkevann.

Kommuneplanens § 14.4 er bestemmelsen som omhandler spredt boligbebyggelse i LNF, og her fremgår det at det under visse forutsetninger tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse. Av bestemmelsens siste ledd fremgår det at det ikke

er tillatt med etablering av sekundære boenheter i disse områdene. I og med at omsøkte bruksendring innebærer etablering av ny/sekundær boenhet, er tillatelse avhengig av at det gis dispensasjon fra § 14.4.

Videre fremgår det av planens § 3.2.5 at innenfor områder avsatt til spredt bolig-bebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i ovennevnte § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan. Antitetisk innebærer dette at det generelle plankravet som følger av planens § 3 gjelder, og at en tillatelse til omsøkte bruksendring er avhengig av dispensasjon fra plankravet.

I nylig vedtatt kommuneplan for Asker, ikraft 13.06.23, er eiendommen videreført som LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.

2.2. Dispensasjonssøknaden

Det ble i brev mottatt 08.06.22 fremsatt søknad om å bruksendre kontorbygning til egen boenhet. Kontorbygningen ligger på tunet ved siden av nåværende bolighus. Bygningens 1. etasje er garasje, mens 2. etasje samt loft i dag benyttes til lager og kontor tilknyttet gården. Det er søkt om å bruksendre denne delen til egen boenhet. Bakgrunnen er ifølge søknaden familiens og eiendommens behov grunnet naturlige årsaker, samt at tiltakshaver ønsker at flere generasjoner skal kunne bli boende på gården. Søknaden ble fremsatt uten dispensasjon.

Med bakgrunn i søknaden ble det innhentet uttalelse fra Natur, Miljø og landbruk den 08.06.22. I uttalelsen fremgår det at ettersom den dyrka jorda er av begrenset størrelse og forpaktes bort, vurderes det at kårbolig ikke er nødvendig av hensyn til landbruksdriften på gården. Landbruksavdelingen har for øvrig ikke innvendinger til at bygningen bruksendres til bolig, men understreker at det ikke er kurant å senere få fradelt bygningen.

I kommunens brev av 22.08.22 ble det varslet avslag under henvisning til at det ikke var nødvendig med kårbolig på eiendommen. Tiltakshaver utdypet i brev mottatt 23.09.22 behov for en kårbolig på eiendommen. Det ble vist til at både far og sønn er mer enn fulltids sysselsatt med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommen. Dette gjelder både eiendommens skog, industriområder og dyrka mark. Tiltakshaver har videre ingen intensjon om, senere, å fradele kårboligen.

Kommunen gjorde i brev av 08.11.22 oppmerksom på at omsøkte bruksendring var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen, og den 20.02.23 ble det fremsatt søknad om dispensasjon. I dispensasjonssøknaden vises det til merknadene i brev av 23.09.22, og i tillegg ble det anført:

> *Tillatelse til særbolig på eiendommen vil være positivt for det lokale næringslivet som samarbeider, er ansatte og som benytter seg av tiltakshavers forretninger. Rask respons og kortreist utførelse fra far og sønn da de begge vil være tett på.*

Det er ingen ulemper knyttet til tiltaket. Endringen er energieffektiv og kan rettmessig beskrives som gjenbruk av en delvis uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en bolig vil inneholde. Med uttalelsen fra landbrukskontoret friskt i minne hvor behovet, i landbrukssammenheng, for en kårbolig ikke ble akseptert, søkes det derfor om å få tillatelse til en sekundærbolig på tross av bestemmelsen da det antas at næringslivet og nærmiljøet er positive til tillatelsen.

2.3. Nabovarsling og faglige uttalelser

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Avdeling for Natur, Miljø og landbruk har i e-post av 17.10.22 bekreftet konklusjonen i sin uttalelse av 09.08.22, jf. ovennevnte.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. Bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak, både i byene, tettstedene og områdene ellers.

I denne saken er målet om bærekraftige samfunn relevant, da eiendommen ligger i et uregulert område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter og en ny boenhet vil ha innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Nye boenheter vil således påvirke et område langt mer enn en mindre utvidelse av eksisterende boliger, som tillates i samme bestemmelse.

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 07.02.23 som delegasjonssak 23/100 følgende vedtak:

> *Søknad om ny boenhet avslås jamfør plan- og bygningsloven § 20-2, jf. kommuneplan for Røyken 2015-2027 § 14.5 og § 3.2.5.*
>
> *I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra § 14.5 og § 3.2.5 ny boenhet i kommuneplan for Røyken 2015-2027 for følgende tiltak: - bruksendring til ny boenhet*

I begrunnelsen for avslaget ble det i hovedsak vist til at ny boenhet ikke er ønskelig i områder som hverken er egnet eller avsatt og tilrettelagt for det.

I brev av 20.02.23 opplyste tiltakshaver at det manglet en side i dispensasjonssøknaden, og denne var vedlagt brevet. Kommunen opplyste i brev av 06.03.23 at i og med at vedtaket var truffet, så kunne det enten søkes på nytt eller fremsettes klage på vedtaket.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklagd av tiltakshaver i brev av 17.03.23. I klagen er det anført følgende momenter:

- Klager er uenig i landbruksavdelingens vurdering av at det ikke er behov for en kårbolig på eiendommen, da gårdens driftstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er basert på gårdens ressursgrunnlag

- Bygningen fra 2009/2010 er vedlikeholdt, i god stand og tilfredsstiller krav til sikkerhet, helse og miljø. Det er ikke planlagt å gjøre bygningsmessige endringer på bygningen. Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Biloppstillingsplasser skissert på innsendt situasjonskart. Kårboligen vil benytte seg av etablert infrastruktur.
- Tiltakshaver og familien har et sterkt ønske og behov for en kårbolig på gården, som vil ha både en økonomisk og helserelatert verdi på kort og lang sikt.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Saken er unntatt sommerfullmakten, siden kommunedirektøren anser at den kan være av prinsipiell betydning for senere, lignende saker. Saken legges derfor frem for utvalg for plan og byggesak for avgjørelse

Saken dreier seg om et ønske om å etablere en sekundær boenhet på en landbrukseiendom beliggende i et område som i kommuneplanen for Røyken er avsatt til LNF-område med spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Kommuneplanen har tatt stilling til at det er tillatt med en viss utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, men sekundære boenheter i slike områder er ikke tillatt. Dette fordrer derfor dispensasjon for dette forholdet, men også dispensasjon fra plankravet.

Kommunedirektøren har foretatt en vurdering av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilser en annen dispensasjonsvurdering.

Landbruksavdelingens vurdering av at ny boenhet ikke er å anse som en kårbolig som er nødvendig av hensyn til landbruksdriften på gården, er lagt til grunn i saken og kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen.

I avslaget er det vist til at hensikten bak planbestemmelsen i § 14.4 om at sekundære boenheter ikke er tillatt, vil være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen. Selv om det er snakk om én sekundærbolig på én landbrukseiendom, vil dette være en problemstilling som er påregnelig også for senere dispensasjonssaker. Eiendommen ligger i et område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter og en ny boenhet vil ha

innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Nye boenheter vil således påvirke et område langt mer enn en mindre utvidelse av eksisterende boliger, som tillates i samme bestemmelse. Selv om landbruksavdelingen ikke har innvendinger til etablering av ny boenhet på eiendommen, viser kommunedirektøren til at byggesak må se dispensasjonen i et større perspektiv enn det rent landbruksfaglige.

Ulempene ved en dispensasjon vil foruten at det er snakk om å dispensere fra en planbestemmelse som eksplisitt tar stilling til forholdet, nettopp være at området ikke er tilrettelagt og egnet for ytterligere boenheter. Kommunedirektøren har forståelse for ønsket om at familien kan bo samlet, og at det også er ønskelig av praktiske grunner som kort reisevei til familiens næringsområder. Dette vil imidlertid være fordeler av personlig art, som ikke skal tillegges vekt av betydning i dispensasjonsvurderingen. Det er først og fremst fordeler av ressurs- og arealdisponeringshensyn som er relevante fordeler. Ulempene ved en dispensasjon vurderes derfor å overstige fordelene ved å dispensere, og ingen av vilkårene i pbl § 19-2 anses oppfylt for å dispensere fra § 14.4.

Når det gjelder dispensasjon fra plankravet i planens § 3, er kommunedirektøren enig i det som fremgår av avslaget, nemlig at hensynene bak bestemmelsen i § 14.4 og § 3 i stor grad går er de samme. Videre opprettholdes konklusjonen om at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. Selv om det dreier seg om én ekstra boenhet i området, er det likevel forutsatt og viktig at i LNF-områder med spredt bebyggelse skal forhold som videre utbygging og infrastruktur fastsettes gjennom detaljplan som sikrer en helhetlig vurdering. Av den grunn opprettholdes vurderingen av at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

En fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempene ved å dispensere er først og fremst at man tillater å se spørsmålet om å etablere en sekundærbolig som et isolert forhold, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Kommunedirektøren anser at tiltaket ikke bør ses isolert men i sammenheng med videre utvikling i form av en bred planprosess som munner ut i en detaljplan.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak om avslag på søknad om bruksendring av bygning fra lager/kontor til ny boenhet, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage av 17.03.23
2. Avslag av 07.02.23
3. Søknad om bruksendring m/ vedlegg
4. Uttalelse av 09.08.22 fra Landbrukskontoret
5. Varsel om avslag av 22.08.22
6. Merknader av 23.09.22 til varsel
7. Kommunens brev av 08.11.22
8. Dispensasjonssøknad mottatt 15.12.22
9. Supplering av dispensasjonssøknad av 20.02.23 m/ vedlegg
10. Kommunens brev av 06.03.23

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14332

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	78/23

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 78/23

Behandling

Flater (SP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Flaters mann jobber for FFF Hage og Miljø som eies av søker. Representanten har ingen bindinger eller omgang med søker utover å treffes i selskapelige sammenhenger i en utvidet sosial krets.

Juridisk avdeling foretok en habilitetsvurdering som konkluderte med at Flater ikke er inhabil og utvalget sluttet seg enstemmig til denne konklusjonen.

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

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10

mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m2 i én bygning beregnet for 2 boenheter».

Alternativt forslag, fremmet av Buttingsrud, ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

   Begrunnelse:

   Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

   Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må

være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m2 i én bygning beregnet for 2 boenheter».

ROM for ALT

Asker kommune
v/Byggesaksbehandler Charlotte Strøm

Åros, 17.03.2023

Sak nr.: 2022/2061
Gbnr. 255/42 Follestadveien 4, Åros – Sverre Follestad
Klage på vedtak om avslag på søknad om bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet med dispensasjon

Vi viser til avslag på vedtak vedrørende søknad om bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet med dispensasjon av 15.12.2022.

Først vil jeg på vegne av tiltakshaver formidle at han med familie er svært lei seg for at eksisterende areal over garasjen ikke kan tas i bruk som en egen boenhet tilknyttet gården, som kårbolig.

I henhold til utspill fra kommunens byggesaksbehandler, underveis i saksbehandlingen, da landbrukskontoret tidlig avslo behov for kårbolig, ble det snakket varmt om å sende inn «Søknad om dispensasjon knyttet til sekundær bolig». Vi diskuterte at arealet overskredet 150 kvm BYA.
Vi snakket også om at etablering av sekundære boenheter på fradelt areal ikke var tillatt, men at dette gjaldt et etablert bygg uten tanke på fradeling og at eiendommen ikke var regulert.

Søknaden er avslått basert på følgende punkt:

1. Uttalelsen fra landbrukskontoret, som mener at det ikke er behov for en kårbolig på tomten.
2. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg.
3. Garasjens møne- og gesimshøyde samt parkering.

4. Fradeling og etablering av sekundære boenheter er ikke tillatt.
5. Arealet overskrider 150 kvm BYA.
6. Pbl. § 20-2 hvor det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 14.4 eller 3.2.5 som omhandler eksisterende og/eller ny boligbebyggelse, inkl. pkt. 4 og 5.
7. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt jfr. kommuneplanens pkt. 14.4. Bygge ut der det ikke er tilrettelagt for det da en ny boenhet på 85 kvm vil tilføre området belastning på infrastrukturen og sekundær boenhet krever en plan da eiendommen ikke er regulert.
8. Hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt jfr. kommuneplanens pkt. 14.4. Tiltaket påvirker negativt forutsigbarheten, bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn for området. Temaer som bør løses gjennom en plan.
9. Kommunedirektøren konkluderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og lister opp vurdering av fordeler og ulemper:
    a. Fordel: kun knyttet til 1 person – fare for salg av eiendommen eller utflytting.
    b. Ulemper: Området er lite egnet til utbygging og er uregulert. Bestemmelsene tilrettelegger ikke for utbygging, det er bomuligheter i nærheten; Åros og Båtstø, og kommunen ser ikke et tvingende behov for ny boenhet på tomten, uforutsigbarhet ifht hva en planprosess kan resultere i.
10. Familien samles rundt et gårdstun. Kan videre resultere i at boenhet selges eller leies ut.
11. Tidsbegrenset tillatelse. Negativt da krav i TEK17 slår inn.
12. Loftet står ubrukt – Energieffektivt at det brukes, men loftet ligger ikke i et område hvor det er tilrettelagt for bolig.

13. Ny boenhet vil påvirke trafikkforhold, belastning av infrastruktur VA, vei o.l. Skolekapasitet, barnehage, helse og livstil ol. Området er ikke egnet til utbygging, ingen føringer i nåværende plan eller ny plan. Ulempene er større enn fordelene.
14. Kommunen kan vurdere dispensasjon, men er redd en ny boenhet vil kunne skape presedens i andre lignende saker. Utvikling av området planlegges ikke og det taler derfor imot å gi en dispensasjon.
15. Kommunen mener det bør reguleres for å kunne tillate utbygging her.

Basert på listen over, sammenfattet i stikkords-punkt som et kortfattet sammendrag, vil vi gå videre med punktene 1, 2 og 3.

1. Uttalelsen fra landbrukskontoret

Vi ønsker å rette klagen til Landbrukskontorets uttalelse om at det ikke er behov for kårbolig på eiendommen da landbrukets begrunnelse veier tungt for sakens videre behandling. Vi er uenige i uttalelsen da gårdens driftstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er basert på gårdens ressursgrunnlag. Ref. Pbl. §11-7, pkt 5 og §11-11 pkt 2 og Kommuneplanens § 14-2.
«§ 14.2 Kårbolig Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.»
Se 3 vedlegg; påfølgende sider 3 – 7.

2. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Se vedlagte sanitærmelding.

3. Garasjens møne- og gesimshøyde samt parkering

Bygningen (garasje/kontor/lager) framstår i dag som fra byggeår: 2009/2010.
Bygningen har garasje i underetasjen og kontor/lager over.
Bygningen er vedlikeholdt og i god stand og tilfredsstiller krav til sikkerhet, helse og miljø.
Det er ikke planlagt å gjøre bygningsmessige endringer på eksisterende bygning.
Biloppstillingsplasser skissert på innsendt situasjonskart.
Dette er en Søknad om endring av bruk fra kontor/lager til boenhet/kårbolig.
Ref. Pbl. § 31.

Videre vil det, selv om det i denne sammenheng ikke vektlegges, ha en økonomisk og helserelatert verdi for tiltakshaver og tiltakshaver sin familie på kort og lang sikt.

Vår klage retter seg hovedsakelig til pkt. 1 (over) med utfyllende tekst pkt. 2 og 3.
Da vår klage retter seg til pkt. 1-3 har vi valgt å ikke kommentert pkt. 4-15 da vi på dette tidspunkt ønsker å rette fokus mot behovet for en kårbolig. Landbrukseiendommens kårbolig vil benytte seg av etablert infrastruktur som det er tatt høyde for at kan inntreffe for denne eiendommen i kommuneplanens arealdel.

Det er på bakgrunn av ovennevnte, et sterkt ønske og behov for en kårbolig på landbrukseiendommen.
Fordelene vurderes å være større enn ulempene og vi ønsker derfor at klagen tas til følge.

Med hilsen,
for Rom for Alt AS
Mette Eriksen (sign.)
Bygningsdesigner og Seniorrådgiver

Vedlegg 1 Redegjørelse sendt inn til Asker kommune 08.06.2022:

Eiendommen er LNF-regulert for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse samt for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag, ref. Kommuneplan 2015-2027, Arealdel, vedtatt plan 20.06.2016.
Videre henvises det til Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, vedtatt 01.10.2015, § 14 Landbruks-, Natur- og Fritidsformål (pbl §§ 11-9 og 11-11) og § 14.2.

Inntektsgrunnlaget til gården er 2-delt:

- jorden rundt vånings- og kårboligen forpaktes bort
- utleievirksomhet for næring

Tiltakshaver søker kommunen om lov til å endre bruk av lokalene opprinnelig oppført for kontor/lager til kårbolig. Det vil si at det søkes om bruksendring av areal over garasje fra kontor/lager (Annen landbruksbygning) til kårbolig (Bolig)
Bakgrunnen for ønsket endring er fordi familiens og eiendommens behov for en kårbolig har meldt seg av naturlige årsaker og tiltakshaver ønsker at flere generasjoner kan bli boende på gården.
Som et positivt tiltak i forhold til verdens klimaregnskap samt planområdet, søker tiltakshaver om å omdisponere eksisterende bygning fra næring til bolig /jfr. gårdens kårbolig.

Bygningen er lagt i terrenget har allerede en sentral plassering på tunet og fasaden vil ikke bli endret. Grøntarealet med hensyn til terrenget og beplantning er ivaretatt. Garasjen har full høyde på nord-siden. For de øvrige himmelretningene er det terreng fra i 2 etasje.
Bygningen består av 2 etasjer, samt loft.
Taket i garasjen har en støpt plate som er 20 cm tykk.
Det ble lagt radonsperre på eldre støpt plate i forbindelse med påbygget i 2010.

Kårboligens innhold:
1 etg er garasje og har plass til 3 personbiler (64,8 kvm). Opprettholdes.
2 etg: entre, åpen trapp til loftsetasjen, åpen kjøkken-stue-løsning samt bad (64,8 kvm).
Loft: soverom (med takhøyde 1.90m er 23.0 kvm).

Det er innvendig tømmer- og overflatearbeider det vil være behov for å få utført før innflytting.
Bygningens våtrom/bad er fra byggeår og videreføres. Ingen endring.
Se vedlagt søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig.

Parkering
Se avmerket areal til 3 parkeringsplasser i tilknytning til kårboligen (3 x 18 kvm = 54 kvm). Det informeres videre om 2 p-plasser avsatt til hoved-boligen i garasjen, samt 1 p-plass til kårbolig.

Vann og avløp
Bygningen har tilkobling til offentlig vann og avløp. Nedløp til terreng.

Ventilasjon
Det er tilrettelagt for balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator samt spalter under innvendige dører og lufte-ventiler på vegg.

Energi/Oppvarming
Bygningens primære oppvarming gjøres med strøm samt varmepumpe luft til luft.

Brann- og eksos-tett / Brann og slukkeutstyr
Det er ingen direkte adkomst fra garasjen til dagens kontor/lager innvendig. Opprinnelig, før kontor/lager ble bygd på, var den støpte platen/etasjeskillet (20cm) garasjens tak.

Brannmelder og brannslukningsutstyr videreføres fra kontor/lager til kårbolig.
Soverom i loftsetasjen har vinduer og luftebalkong for rømning. Fra luftebalkongen er det høyde 2.5m ned til terreng.

Natur- eller miljøforhold
Inngrep som vil påvirke natur- eller miljøforhold i grunnen vil ikke være til stedet.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet da gården ikke har naboer boende innenfor 70 og 100 meter.

Vi ser frem til en positiv behandling av eiendommens ønsket omdisponering som beskrevet, og ber dere ta kontakt dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon.

Med hilsen, for Rom for Alt AS,
Mette Eriksen, Bygningsdesigner og Seniorrådgiver

Vedlegg 2 Supplering levert 23.09.2022:

Når vi leser deres begrunnelse for et varslet avslag, har vi behov for å belyse tiltakshavers drift av eiendommen ytterligere. Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark.

S22/2061 255/42 Follestadveien 4, Åros
Svar på brev – Varsler avslag – Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig
Vi viser til vår epost vedrørende utsatt frist til 01.10.2022 knyttet til deres brev datert 22.08.2022 hvor dere varsler avslag på ovennevnte byggesøknad basert på uttalelser i brev datert 09.08.2022 fra landbrukskontoret.

Når vi leser deres begrunnelse for et varslet avslag, har vi behov for å belyse tiltakshavers drift av eiendommen ytterligere. Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark og er, som det så fint heter, sjølberga.

Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m3) med intervall hvert 25. år. For øvrig består skogen av et antall turstier.

Follestad Næringspark har både kommunale og private leietakere. Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.
FFF Hage og Miljø A/S er en del av Franzefoss-konsernet som er inne på eiersiden.

Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:
1. de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
2. de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.
3. videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
4. drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.
5. forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.

Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort. Slik situasjonen er nå er det ønskelig at den dyrkbare jorda forpaktes bort, men det kan endre seg da denne avtalen ikke er hugget i stein.

Tiltakshaver har heller ingen intensjon om, senere, å fradele kårboligen.
Alle driftstiltakene og arbeidsoppgavene er slik de er beskrevet i dag, men det er vanskelig å spå hvordan framtiden blir, noe som også avhenger av hvordan sønnen, på sikt, ønsker å drive gården videre.

Det var for øvrig gledelig å lese at avdeling for natur, miljø og landbruk ikke hadde noen innvendinger til at omtalte bygning bruksendres til bolig for det er det som er det essensielle.
Vi håper med disse argumenter å ha belyst et økt behov for både drift og produksjon på gården og at dere også ser at denne landbrukseiendommens generasjoner har et reelt behov for kårbolig.

Med hilsen, for Rom for Alt AS
Mette Eriksen (sign.) Bygningsdesigner og Seniorrådgiver

Vedlegg 3 Søknad om dispensasjon for tillatelse om sekundær bolig levert 15.12.2022:
Da denne søknaden omhandlet tillatelse for sekundær boenhet ble ikke dette dokumentet oversendt landbrukskontoret før kommunens tilbakemelding forelå.
Vi ønsker derfor å trekke ut de relevante og aktuelle argumentene som relaterer seg til landbrukskontorets uttalelse i håp om et endret synspunkt og at de i ettertid vil se en nødvendighet og et behov for en kårbolig på eiendommen.

Historisk ble bygningen, i sin tid, opprinnelig oppført som en ren garasje med støpt flatt tak i 1 etasje. Dette er dagens u. etg.
Senere ble garasjen påbygget i høyden, med kontor/lager, som nå søkes endret til kårbolig.

Fasadene på kontoret/lageret har de samme materialer og farger som nærliggende bolig. Byggestil og utseende fra boligen er videreført og bygningen er i dag, estetisk, i sin helhet, meget godt tilpasset bolig-tunet.
Etter endringen vil bygningen inneholde garasje med 3 biloppstillingsplasser i u etg. (uendret) samt ønsket kårboligdel i 1. og lofts-etasjen.
Det er ikke, og vil ikke bli, innvendig tilkomst mellom u. og 1. etg.

Plasseringen medførte i sin tid at bygningen opprinnelig ble bygd inn/gravd ut plass til i eksisterende terreng. På øst-, sør- og vest- siden av bygget er terrenget rett ut for og i høyde med gulv 1. etg. (opprinnelig i høyde med flatt tak på garasjen), mens det ble gravd ut og tilpasset inn- og utkjøring til garasjen og den eksisterende gårdsplassen på bygningens nord-side.
Gjennomsnittlig terrenghøyde 2,4m (målt fra topp støpt gulv i garasjen).
Gesimshøyden fra eksisterende terreng 3,2m.
Høyden til topp møne fra gjennomsnittlig terreng er 6,6m.
I tillegg til de 3 p-plassene i bygningens eksisterende garasje er det avsatt 3 p-plasser à 18 kvm til kårbolig. Totalt 54 kvm. Se situasjonsplan vedlagt.

Eiendommen og bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tiltakshaver søker om tillatelse til å utvide eiendommen fra 1 til 2 boliger hvor denne omtalte bygningen vil være eiendommens kårbolig når behovet for å ivareta en av de større LNF-eiendommens verdier i kommunen krever at tiltakshaver og tiltakshaver sin familie og kommende arvtakere, på sikt, er tett på og kan fortsette å forvalte og drifte eiendommen til det beste for næringslivet, miljøet og allmenheten.

Bygningen står der nå og det er synd at det er mindre enn ½-parten av bygningen som er i bruk.
Kun garasjen i u etg. som benyttes fult ut.
Tiltakshaver ønsker å utnytte hele bygningen og det er en kjensgjerning at ubenyttede arealer forfaller raskere enn de som daglig/jevnlig er i bruk.
Tiltakshaver med familie (sin sønn) har sine arbeidsplasser på denne eiendommen og for kundene deres er beredskapen knyttet til veivedlikehold og brøyting blant annet en stor del av det daglig virket. Mottakelse av leverandører og hensynet til det grønne fokuset i kommunen hvor klimamålene legger opp til mindre transport/reisevirksomhet er dette å defineres som en kortreist arbeidsplass, som videre er til det beste for helsen, miljøet og sikkerheten da tiltakshaver og sønn er tett på der det skjer. Redusert trafikk og reduserte utslipp.

Flere generasjoner på tunet er avlastende, og helsemessig positivt for alle parter, familievennlig samt samlende og vil fremme det gode samarbeidet.

Vi tar også med et utdrag fra den innsendte redegjørelsen av 23.09.2022, hvor driften av gården/ eiendommen er beskrevet:

> *«Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark og er, som det så fint heter, sjølberga.*
>
> *Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m3) med intervall hvert 25. år. For øvrig består skogen av et antall turstier.*
>
> *Follestad Næringspark har både kommunale og private leietakere. Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage*
> *og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.*
>
> *FFF Hage og Miljø A/S er en del av Franzefoss-konsernet som er inne på eiersiden.*
>
> *Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:*
> *1. de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
> *2. de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.*
> *3. videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
> *4. drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*
> *5. forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*
>
> *Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort. Slik situasjonen er nå er det ønskelig at den dyrkbare jorda forpaktes bort, men det kan endre seg.»*

Tillatelse til kårbolig på eiendommen vil være positivt for det lokale næringslivet som en samarbeidspartner, de ansatte og de som benytter seg av tiltakshavers forretninger. Rask respons og kortreist utførelse fra far og sønn da de begge vil være tett på.
I landbruks-sammenheng vil en nærliggende kårbolig bidra til en enda mer forutsigbar, tilrettelagt og optimal drift av landbrukseiendommen da de samles om driften. Tunet vil bli et oversiktlig kontakt-knutepunkt.

Bygningen står der og dette er en endring av bruken som er energieffektivt, bærekraftig og kan rettmessig beskrives som 100% gjenbruk av en delvis (70%) uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en ønsket kårbolig skal inneholde.
Det er ingen ulemper knyttet til dette LNF-tiltaket fra tiltakshaver sin side.

Asker kommune

Rom For Alt AS
c/o Mette Gjellebæk Eriksen
Ivers vei 46B
3474 ÅROS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR524597612	CSTROM1 S22/2061	GBNR 255/42 L1213/23	07.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2061

Delegasjonssak: 23/100

255/42 - Avslag på søknad om bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet med dispensasjon
Follestadveien 4
Tiltakshaver: Sverre Follestad

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 08.06.2022, og siste reviderte dokumentasjon mottatt 15.12.2023. Saken var komplett til behandling etter mottatt siste reviderte dokumentasjon.

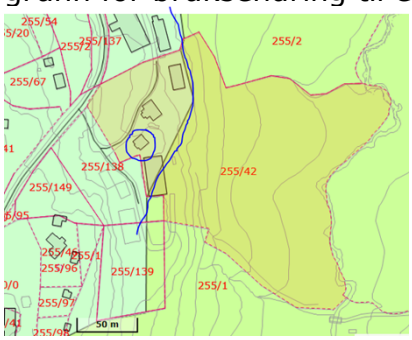
Søknad om ny boenhet avslås jamfør plan- og bygningsloven § 20-2, jf. kommuneplan for Røyken 2015-2027 § 14.5 og § 3.2.5.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra § 14.5 og § 3.2.5 ny boenhet i kommuneplan for Røyken 2015-2027 for følgende tiltak: - bruksendring til ny boenhet

---

Plangrunnlag

Tomten er uregulert, og i kommuneplanen er deler av tomten avsatt til LNF og LNF for spredt boligbebyggelse.
Da landbrukskontoret som er myndighet over landbruksarealer mener at det ikke er behov for en kårbolig på tomten er derfor tiltaket i strid med arealformål LNF (tiltak knyttet til landbruk). Tiltaket ligger innenfor området avsatt til spredt boligbebyggelse og bestemmelsen i kommuneplanen punkt 14.4 ligger derfor til grunn for bruksendring til en boenhet.



Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

I bestemmelse § 14.4 tillattes det utvidelse av eksiterende *boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.*
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m², eller 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m².

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass. Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

Arealet på boligen, garasjen og tilhørende bygninger overskrider i dag 150 m² BYA (bebygd areal). Garasjen har gesims på 1,7 meter og møne på 7 meter fra gjennomsnittlig terreng. Garasjen overskrider møne med 2 meter.

Beskrivelse av tiltaket
Det ble godkjent byggemelding påbygg over garasjen med en etasje og loft i 2009. Påbygget vil ikke få innlagt vann eller kloakk, kun strøm. Bygget vil bli brukt til lager og kontor for gården.
Det søkes nå om å bruksendre første etasje og loft til en boenhet. Garasjen ligger i underetasjen. Bygget har inngang fra første etasje. Det oppføres en trapp mellom 1 etasje og loft. Boenheten planlegges med kjøkken og bad i 1 etasje og soverom på loftet. Det oppføres nye vinduer i loftetasjen med rømningsstige. Takhøyde på loftet er 1,9 meter på det høyeste og tilfredsstiller ikke krav til takhøyde for oppholdsrom, jf. tek 17.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BRA 1 etasje	65 m²
BRA loft	20 m²

Tiltaket fører ikke til økt bebygd areal.

Terrengarbeider
Det utføres ikke terrengarbeider.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er krav til 3 parkeringsplasser, bebygd areal på maks 150 m² er allerede overskredet. MUA på tomten tilfredsstilles.

Vann- og avløp
Vi kan ikke se at det er godkjent vann og avløp for tiltaket (garasjen) tidligere. Tiltaket må knyttes til vann og avløp. Sanitærabonnement må godkjennes før det kan gis IG.
Boligen ligger mindre enn 100 fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Veg og atkomst
Eiendommen har adkomst fra follestadveien som er en privat vei og eies av tiltakshaver.

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

Uttalelse fra andre myndigheter

Landbrukskontoret
Eiendommen er en relativt stor landbrukseiendom som i all hovedsak består av skog. Derimot er deler av eiendommen som i dag er skog, avsatt til næring (Follestad næringspark). Den dyrka jorda på 14 dekar blir forpaktet bort. Det er ikke oppgitt hvordan skogen drives, men vanligvis settes jobben bort til skogselskaper. Ettersom den dyrka jorda er av begrenset størrelse og forpaktes bort, kan man ikke si at kårbolig er nødvendig av hensyn til noen landbruksdrift på gården. Avd. natur, miljø og landbruk har forøvrig ingen innvendinger til at bygningen bruksendres til bolig. Det er derimot viktig å påpeke at det ikke er kurant å senere få fradelt kårboligen.

Vi har for øvrig ingen innvendinger til at det blir en sekundærbolig på eiendommen, men behovet kan ikke begrunnes i behov i landbruksdrifta.

Nabovarsel/merknad

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

Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon

Søknad om bruksendring til ny sekundærbolig **avslås**, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er omsøkt og gitt. I denne saken gis det ikke dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 14.4 eller 3.2.5.

Kommunaldirektøren vurderer ny boenhet i strid med Røyken kommuneplanen. Denne vurderingen utdypes i dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjonsvurdering – ikke tillat med sekundærbolig, jf. Kommuneplan for Røyken 2015 – 2027 § utvidelse av eksisterende bebyggelse 14.4 og plankrav § 3.2.5.
For følgende tiltak: bruksendring til ny boenhet

Dispensasjonene vurderes samlet da hensynene bak bestemmelsene i stor grad går ut på det samme.

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

Søkers begrunnelse

- Å ha flere generasjoner på tunet er avlastende, og helsemessig positivt for alle parter, familievennlig samt samlende og vil fremme det gode samarbeidet.
- Det vil være positivt for det lokale næringslivet, da for far og sønn da de begge vil være tett på ha rask respons og kortreist utførelse.
- Med uttalelsen fra landbrukskontoret friskt i minne hvor behovet, i landbruks-sammenheng, for en kårbolig ikke ble akseptert, søkes det derfor om å få tillatelse til en sekundærbolig på tross av bestemmelsen da det antas at næringslivet og nærmiljøet er positive til tillatelsen.

- Endringen er energieffektiv og kan rettmessig beskrives som gjenbruk av en delvis uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en bolig vil inneholde.
- Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn.
- De er fulltids sysselsatte med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark. Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort.
- Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m^3) med intervall hvert 25 år.
- Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.

Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:
1. de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
2. de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.
3. videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
4. drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.
5. forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.

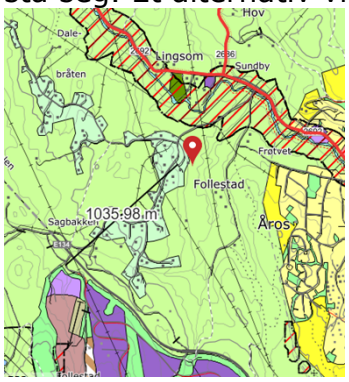
Hensynene bak Boligbebyggelse I LNF
Hensynet bak bestemmelsen til arealformålet «eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF» er å sikre at områdene skal brukes til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk. I dette ligger at det vesentlige hensynet bak LNFR-formålet er at det avsatte arealet skal være ubebygd eller kun bebygget i forbindelse med landbruksvirksomhet. I Røyken har kommunen åpnet for en underliggende kategori «LNF med tillatt sprett bebyggelse». Hensikten bak «LNF med tillatt sprett bebyggelse» er å forstå som et LNF-område hvor utgangspunktet er at landbrukstiltak er tillatt, samt tiltak i tråd med bestemmelsen 14.4, som gjelder for byggetiltak på tomter med eksisterende lovlig bebyggelse. I denne bestemmelsen er det ikke tillatt med nye boenheter. Og bestemmelsen 3.2.5 om krav til detaljregulering slår inn.

Hensynene bak plankrav
Hensynet bak plankravet er å ivareta behovet for at tiltak som er søknadspliktige etter pbl kap. 20, utføres etter de gjennomtenkte vurderinger en reguleringsplan gir. Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, bl.a. grad av utnytting, type bebyggelse, arkitektur, friområder, plassering, atkomst og det øvrige ytre miljø. Reguleringsplaner blir til gjennom helhetlige, overordnete og planmessige vurderinger og prosesser, og vedtas av kommunestyret. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er ivaretatt gjennom bestemmelsene om høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsene
Hensynet bak bestemmelsen «LNF med tillatt sprett bebyggelse» samt praksisen i røyken har vært å tillate mindre tiltak, tilbygg, mv knyttet eksisterende bebyggelse samt å tillate erstatningsbygg/nybygg der det eksisterende bygget rives/har vært utsatt for brann, ol. Intensjonen bak bestemmelsen har aldri vært å åpne for utbygging.
Kommunen har tidligere varslet om at vi stiller vi oss negative til en ny boenhet på eiendommen. Landbrukskontoret har i tillegg utalte at det ikke er nødvendig med en kårbolig på eiendommen.

En ny boenhet på tomten strider med bestemmelsen 14.4, og utløser krav om detaljregulering. Denne prosessen er svært omfattende og vi vil derfor ikke i denne dispensasjonsvurderingen kunne gå inn i detalj på hva som kan komme frem i denne prosessen. Nye boenheter vil påvirke et området langt mer enn en mindre utvidelse som tillattes i 14.4. Det vil dermed si at tiltaket anses som en større overskridelse av bestemmelsen, og direkte i strid med bestemmelsen siste ledd som forbyr nye boenheter.

Eiendommen ligger ca 1 km fra næringsområdet Follestad hvor familien har to bedrifter, og ønsket er å bo i tilknytning til arbeidsplassen for å slippe lengre transport. Argumentet om å knytte denne sekundærboligen opp mot næringsområdet i Follestad, som også ligger på en annen tomt, vil kun gjelde for familien Follestad. Dersom eiendommen selges, vil ikke dette argumentet lengre stå seg. Et alternativ vil være å gi en tidsbegrenset tillatelse.



Illustrasjon: tiltaket ligger ca 1 km fra næringsområdet Follestad

Konklusjon vurdering av hensynet bak bestemmelsen
Vi konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak bestemmelsene er at man ikke skal kunne bygge ut i områder hvor det ikke er tilrettelagt for det. En ny boenhet på 85 m^2 vil tilføre området belastning på infrastrukturen. Området er ikke egnet for utbygging, og skal det bli det bør dette gjøres gjennom en plan.

Vi konkluderer også med at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, ved at tiltaket negativt påvirker forutsigbarhet, bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn for området. Dette er temaer som bør løses gjennom en plan.

Kommunedirektører konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Da vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative er det ikke behov for å vurdere vilkåret om fordeler og ulemper. Det er likevel foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Fordeler
- Det at sønnen kan bo på gården minimerer transport som er positivt for klima. Likevel er dette en fordel som kun knyttes til en person og denne situasjonen vil endres ved et eventuelt salg av eiendommen eller utflytting.

Ulemper
- Området er lite egnet til utbygging, og eiendommen er uregulert.

- Bestemmelsen er ikke tilrettelagt for utbygging, og gir derfor ingen føringer for hvordan dette skal utføres.
- Det er bomuligheter i nærheten, Åros og Båtstø ligger få minutter unna hvor det er godt med bomuligheter, og da ser vi ikke et tvingende behov for en ny boenhet på denne tomten.
- Uforutsigbarhet i forhold til hva en planprosess kan resultere i vet vi ikke.

Søker sin argumentasjon går hovedsakelig ut på at det er en fordel for familien å bo samlet og en fordel for næringsvirksomhetene at de bor kortreist.
Denne fordelen gjelder kun for tiltakshaver, dersom det flyttes faller dette argumentet bort og en ny familie kan flytte inn her ved utleie. Det er heller ikke veldig langt til nærmeste boligområdet, både Åros som ligger 5 minutter unna og Båtstø ligger 6 minutter unna.

Et alternativ kunne være å gi en tidsbegrenset tillatelse. Problemet med dette er at å endre et lager til en boenhet krever noen tiltak. En ny boenhet skal tilfredsstille dagens krav til TEK 17, og kan ikke enkelt reverseres tilbake til lager slik det er i dag. I tillegg må dette følges opp i etterkant noe som krever ytterligere med ressurser fra kommune sin side og er derfor ikke optimalt.

Søker argumenterer videre med at loftet i dag står ubrukt og det derfor vil være energieffektivt å bruke denne til bolig fremfor å bygget en ny.
Hensikten med å regulere områder til utbygging er nettopp og effektivisere resursene i disse områdene, denne tomten ligger ikke innenfor et område hvor dette er tilrettelagt. Bygget ble i sin tid godkjent som lager i tråd med plan. Selv om det vil være energieffektivt i seg selv å bruke denne bygningen til bolig, ligger den i et området hvor dette ikke er tilrettelagt for. Og derfor vil det kreve større ressurser å bruke den som bolig her, med tanke på blant annet skole, aktiviteter, vei og vann kapasitet og mange flere temaer.

En ny boenhet kan påvirke trafikkforhold og belastning av infrastruktur som VA, vei ol. Andre vurderinger som er relevante er bokvalitet som faller under adgang til skolekapasitet, barnehage, helse og livstil ol.
En vesentlig stor ulempe er også at området ikke er egnet til utbygging, det ligger ingen føringer for dette i nåværende plan og det planlegges heller ikke utvikling av området i ny plan. Her bør det utarbeides en ny plan for å kunne videreutvikle dette området.
Etter en samlet vurdering kommer kommunen frem til at ulempene ved tiltaket er større enn fordelene.

<u>Vurdering «Kan» kommunen gi dispensasjon</u>
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen <u>kan</u> gi dispensasjon.

Kommunen vurderer videre at en dispensasjon fra kommuneplanen for en ny boenhet vil kunne skape presedens i andre lignende saker. Dersom tiltakshaver her skal få en ny bolig på grunnlaget av argumentasjonen innsendt, vil dette også gi et budskap om at asker blant annet aksepterer utbygginger for næringsvirksomheter. Det at arealformålet er uendret i kommuneplanen som er ute på høring, viser til at det ikke planlegges utvikling av området, og taler også imot å gi en dispensasjon.

Kommunen ser det lite hensiktsmessig å gi en dispensasjon fra bestemmelsen. Hensikten bak bestemmelsen legger ikke opp til utbygging, ulempene ved en ny boenhet vektlegges nettopp av dette argumentet. Vi ser heller ikke et trengende behov for en ny boenhet på tomten. Vi mener det bør reguleres for å kunne tillate utbygging her.

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

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2061**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se gebyroversikt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.
Dersom en søknad avslås, skal det betales 70 % av fullt gebyr, inkl. ansvarsretter, dispensasjon, oppdatering av kart/matrikkel med mer, jf. gebyrregulativet § 3.5.6 Avslag.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Rom For Alt AS, c/o Mette Gjellebæk Eriksen, 3474 ÅROS
Kopi
Tiltakshaver

Vedlegg
- Tegninger
- Situasjonskart
- Gebyroversikt

Søknad om tillatelse i ett trinn

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

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Prosjektnavn: Sverre Follestad

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
255	42	0	0

Bygningsnr

300116223

Kommune Asker

Adresse Follestadveien 4, 3474 Åros

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 181 Garasje, uthus eller anneks til bolig

Formål: Garasje

TILTAKSHAVER

Navn: Sverre Follestad

Telefon: 90638551
90638551

E-postadresse: sverre.follestad@franzefoss.no

Adresse: Follestadveien 4, 3474 ÅROS

ANSVARLIG SØKER

Navn: ROM FOR ALT AS

Telefon: 97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

Adresse: Ivers vei 46b , 3474 ÅROS

Organisasjonsnummer: 922273456

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Kontaktperson

Navn: Mette Eriksen

Telefon: 97584403
97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Gnr/bnr 255/42 Follestadveien 4, 3474 Åros
Søknaden gjelder endring fra annen landbruksbygning til kårbolig
Bygningsnummer 300116223.
Byggeår: 2010 (kontor/lager).

REDEGJØRELSE:
Eiendommen er LNF-regulert for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse samt for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag, ref. Kommuneplan 2015-2027, Arealdel, vedtatt plan 20.06.2016.
Videre henvises det til Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, vedtatt 01.10.2015, § 14 Landbruks-, Natur- og Fritidsformål (pbl §§ 11-9 og 11-11) og § 14.2.

Inntektsgrunnlaget til gården er 2-delt:
- jorden rundt vånings- og kårboligen forpaktes bort
- utleievirksomhet for næring

Tiltakshaver søker kommunen om lov til å endre bruk av lokalene opprinnelig oppført for kontor/lager til kårbolig. Det vil si at det søkes om bruksendring av areal over garasje fra kontor/lager (Annen landbruksbygning) til kårbolig (Bolig)
Bakgrunnen for ønsket endring er fordi familiens og eiendommens behov for en kårbolig har meldt seg av naturlige årsaker og tiltakshaver ønsker at flere generasjoner kan bli boende på gården.
Som et positivt tiltak i forhold til verdens klimaregnskap samt planområdet, søker tiltakshaver om å omdisponere eksisterende bygning fra næring til bolig /jfr. gårdens kårbolig.

Bygningen er lagt i terrenget har allerede en sentral plassering på tunet og fasaden vil ikke bli endret.
Grøntarealet med hensyn til terrenget og beplantning er ivaretatt. Garasjen har full høyde på nord-siden. For de øvrige himmelretningene er det terreng fra i 2 etasje.
Bygningen består av 2 etasjer, samt loft.
Taket i garasjen har en støpt plate som er 20 cm tykk.
Det ble lagt radonsperre på eldre støpt plate i forbindelse med påbygget i 2010.

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Kårboligens innhold:
1 etg er garasje og har plass til 3 personbiler (64,8 kvm). Opprettholdes.
2 etg: entre, åpen trapp til loftsetasjen, åpen kjøkken-stue-løsning samt bad (64,8 kvm).
Loft: soverom (med takhøyde 1.90m er 23.0 kvm).

Det er innvendig tømmer- og overflatearbeider det vil være behov for å få utført før innflytting.
Bygningens våtrom/bad er fra byggeår og videreføres. Ingen endring.
Se vedlagt søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig.

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Parkering
Se avmerket areal til 3 parkeringsplasser i tilknytning til kårboligen (3 x 18 kvm = 54 kvm). Det informeres videre om 2 p-plasser avsatt til hoved-boligen i garasjen, samt 1 p-plass til kårbolig.

Vann og avløp
Bygningen har tilkobling til offentlig vann og avløp. Nedløp til terreng.

Ventilasjon
Det er tilrettelagt for balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator samt spalter under innvendige dører og lufte-ventiler på vegg.

Energi/Oppvarming
Bygningens primære oppvarming gjøres med strøm samt varmepumpe luft til luft.

Brann- og eksos-tett / Brann og slukkeutstyr
Det er ingen direkte adkomst fra garasjen til dagens kontor/lager innvendig. Opprinnelig, før kontor/lager ble bygd på, var den støpte platen/etasjeskillet (20cm) garasjens tak.

Brannmelder og brannslukningsutstyr videreføres fra kontor/lager til kårbolig.
Soverom i loftsetasjen har vinduer og luftebalkong for rømning. Fra luftebalkongen er det høyde 2.5m ned til terreng.

Natur- eller miljøforhold
Inngrep som vil påvirke natur- eller miljøforhold i grunnen vil ikke være til stedet.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet da gården ikke har naboer boende innenfor 70 og 100 meter.

Vi ser frem til en positiv behandling av eiendommens ønsket omdisponering som beskrevet, og ber dere ta kontakt dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon.

Med hilsen, for Rom for Alt AS,
Mette Eriksen, Bygningsdesigner og Seniorrådgiver

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	

08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

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

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

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

SIGNERT AV

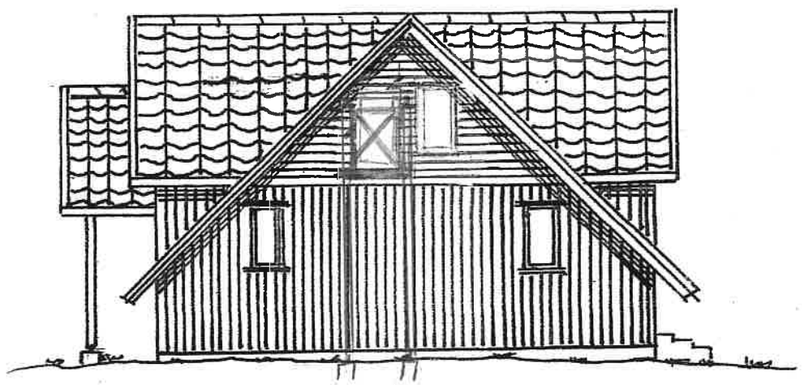
METTE GJELLEBÆK ERIKSEN på vegne av ROM FOR ALT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

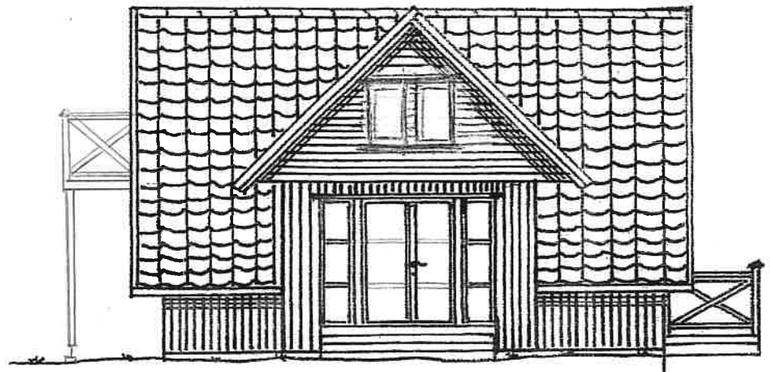
08.06.2022 10:56:54 AR493039238

Filvedlegg:

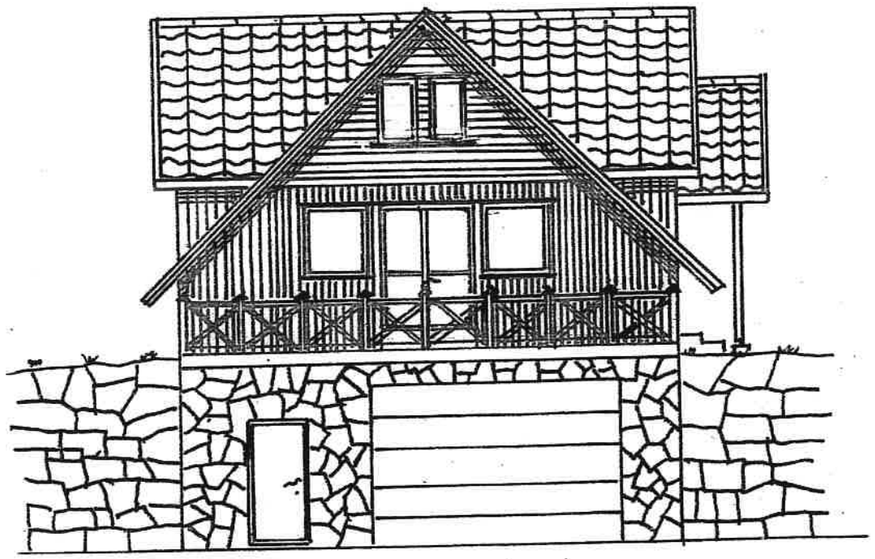
- Situasjonsplan 02.06.2022.pdf
- FULLMAKT.pdf
- Garasje Follestadveien 4 27.05.2022.pdf
- Fasadetegninger 1.pdf
- Skjema Ansvarsrett som Selvbygger.pdf
- Plan og snitt tegninger 1.pdf



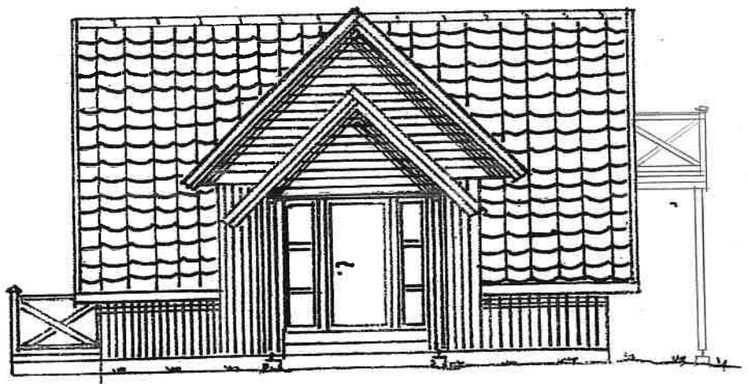
FASAD 1



FASADE 2



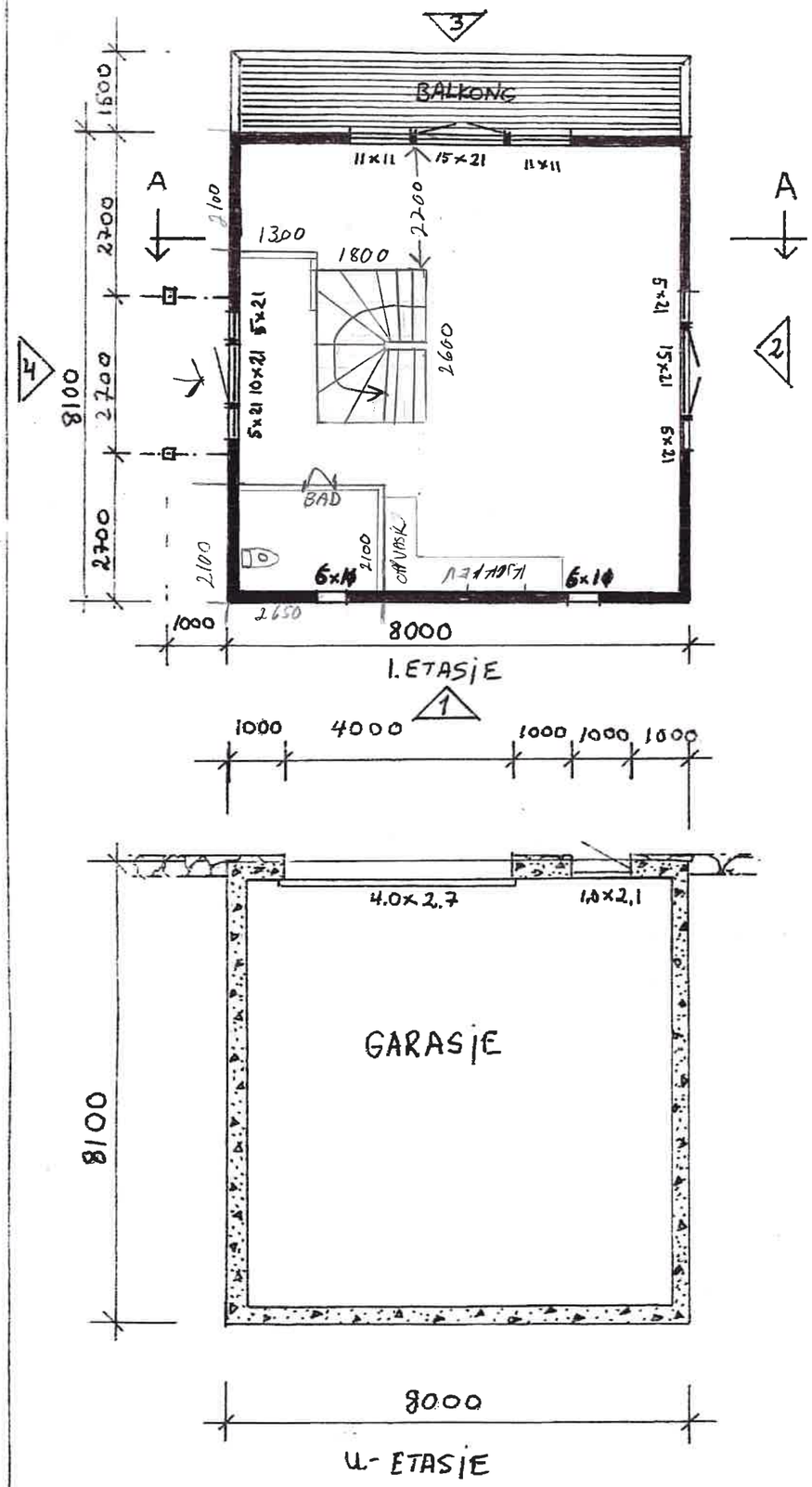
FASADE 3



FASADE 4

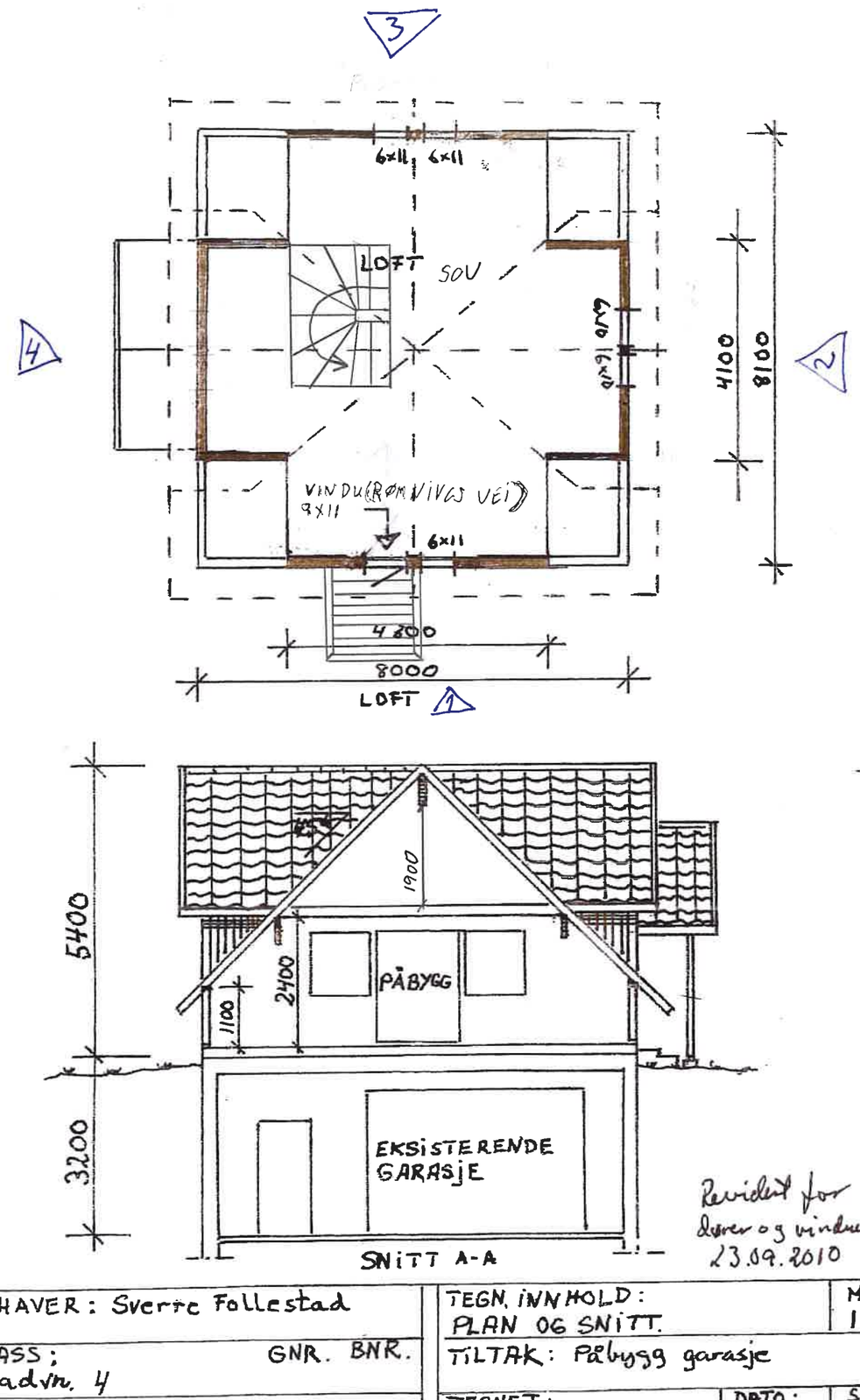
Revidert for dører og vinduer: 23.09.2010

TILTAKSHAVER: Sverre Follestad	TEGN. INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: Follestadvn. 4 GNR. BNR.	TILTAK: Påbygg garasje	
KOMMUNE: RØYKEN	TEGNET:	DATO: 28.05.09. SIGN.



1. ETASJE

U- ETASJE



SNITT A-A

Revidert for
dører og vinduer
23.09.2010

TILTAKSHAVER: Sverre Follestad	TEGN. INNHOLD: PLAN OG SNITT.	MÅL: 1:100
BYGGEPLASS: Follestadvn. 4 GNR. BNR.	TILTAK: Påbygg garasje	
KOMMUNE: RØYKEN	TEGNET:	DATO: 28.05.09. SIGN.

Asker kommune

Notat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
22/00083-28	Silje Klo Hansen	09.08.2022

255/42 - Bruksendring fra kontor til kårbolig

Til: Byggesak midt/sør v/Charlotte Strøm

Viser til anmodning om uttalelse vedrørende bruksendring av kontor til kårbolig på gbnr. 255/42. Deres ref. 22/2061.

Bakgrunn
Eiendommen er en landbrukseiendom på totalt 1626 dekar, fordelt på 14 dekar fulldyrka jord, 1240 dekar produktiv skog, 308 dekar annet markslag og resten er bebygd areal. Eiendommen består av fire teiger, og inneholder også matrikkelnumrene 255/138 og 255/139. Gbnr. 255/42 består av to teiger, der den ene er noe lengre sør-vest for tiltaksområdet.

Teigen der kontorbygningen står er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Resten av teigen er avsatt til LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Teigen lengre sør er en del av Follestad næringspark. Her er deler avsatt til næring, og resten er avsatt til LNF med hensynssone *nedslagsfelt drikkevann*.

Bygningsmassen på eiendommen består av ett bolighus, ett tilbygg og fem landbruksbygg/industribygg/lagerbygg. I tillegg er det ifølge matrikkelen gitt rammetillatelse/igangsettingstillatelse til seks bygninger.

Det søkes om endring fra annen landbruksbygning (kontor) til kårbolig. Bakgrunnen for ønsket om bruksendring er ifølge søknaden familiens og eiendommens behov grunnet naturlige årsaker, samt at tiltakshaver ønsker at flere generasjoner skal

kunne bli boende på gården. Kontorbygningen ligger på tunet ved siden av nåværende bolighus (se figur).

I søknaden står det at inntektsgrunnlaget er 2-delt:

- Jorden rundt vånings- og kårboligen forpaktes bort
- Utleievirksomhet for næring



Vurdering

Eiendommen er en relativt stor landbrukseiendom som i all hovedsak består av skog. Derimot er deler av eiendommen som i dag er skog, avsatt til næring (Follestad næringspark). Den dyrka jorda på 14 dekar blir forpaktet bort. Det er ikke oppgitt hvordan skogen drives, men vanligvis settes jobben bort til skogselskaper. Ettersom den dyrka jorda er av begrenset størrelse og forpaktes bort, kan man ikke si at kårbolig er nødvendig av hensyn til noen landbruksdrift på gården. Avd. natur, miljø og landbruk har forøvrig ingen innvendinger til at bygningen bruksendres til bolig. Det er derimot viktig å påpeke at det ikke er kurant å senere få fradelt kårboligen.

Asker kommune

{ REF 26 }

Rom For Alt AS
c/o Mette Gjellebæk Eriksen
Ivers vei 46B
3474 ÅROS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR493039238	CSTROM1 S22/2061	GBNR 255/42 L23765/22	22.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2061

255/42 Varsler avslag - Søknad om tillatelse i ett trinn - Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig
Follestadveien 4
Tiltakshaver: Sverre Follestad

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 08.06.2022

Etter tilbakemelding fra landbrukskontoret stiller de seg negative til en bruksendring til kårbolig, og søknaden kan dermed ikke godkjennes. Nedenfor vil vi begrunne dette nærmere.

Videre saksgang
Vi vurderer at tiltaket lite sannsynlig vil bli godkjent. Dersom dere ønsker saken videre behandler ber vi om svar **innen to uker 1 august**. Alternativt kan du trekke søknaden.

Begrunnelse for at søknaden ikke kan godkjennes
Landbrukskontoret stiller seg negative til en bruksendring, de mener eiendommen ikke har behov for an kårbolig, se uttalelsen i vedlegg. Dette betyr at vi dessverre ikke kan godkjenne en bruksendring.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/2061 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker/3 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til
Rom For Alt AS, c/o Mette Gjellebæk Eriksen, 3474 ÅROS
Kopi
Tiltakshaver

Vedlegg
- uttalelse fra landbrukskontoret

Supplering av søknad

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

23.09.2022 12:31:58 AR5078876O2

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 2061

Prosjekt: Sverre Follestad

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
255	42	0	0

Bygningsnr.:

300116223

Kommune: Asker

Adresse: Follestadveien 4, 3474 Åros

Følgebrev

S22/2061 255/42 Follestadveien 4, Åros
Svar på brev – Varsler avslag – Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig
Når vi leser deres begrunnelse for et varslet avslag, har vi behov for å belyse tiltakshavers drift av eiendommen ytterligere. Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark.

Svar på mangler

23.09.2022 12:31:58 AR5078876O2

255 / 42 Varsler avslag - Søknad om tillatelse i ett trinn - Bruksendring fra kontor / lager til kårbolig

Kommentar: S22/2061 255/42 Follestadveien 4, Åros
Svar på brev – Varsler avslag – Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig

Vi viser til vår epost vedrørende utsatt frist til 01.10.2022 knyttet til deres brev datert 22.08.2022 hvor dere varsler avslag på ovennevnte byggesøknad basert på uttalelser i brev datert 09.08.2022 fra landbrukskontoret.

Når vi leser deres begrunnelse for et varslet avslag, har vi behov for å belyse tiltakshavers drift av eiendommen ytterligere. Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark og er, som det så fint heter, sjølberga.

Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m3) med intervall hvert 25. år. For øvrig består skogen av et antall turstier.

Follestad Næringspark har både kommunale og private leietakere. Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.
FFF Hage og Miljø A/S er en del av Franzefoss-konsernet som er inne på eiersiden.

Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:
1. de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
2. de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.
3. videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.
4. drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.
5. forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.

Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort. Slik situasjonen er nå er det ønskelig at den dyrkbare jorda forpaktes bort, men det kan endre seg da denne avtalen ikke er hugget i stein.

Tiltakshaver har heller ingen intensjon om, senere, å fradele kårboligen.
Alle driftstiltakene og arbeidsoppgavene er slik de er beskrevet i dag, men det er vanskelig å spå hvordan framtiden blir, noe som også avhenger av hvordan sønnen, på sikt, ønsker å drive gården videre.

Det var for øvrig gledelig å lese at avdeling for natur, miljø og landbruk ikke hadde noen innvendinger til at omtalte bygning bruksendres til bolig for det er det som er det essensielle.
Vi håper med disse argumenter å ha belyst et økt behov for både drift og produksjon på gården og at dere også ser at denne landbrukseiendommens generasjoner har et reelt behov for kårbolig.

Med hilsen, for Rom for Alt AS
Mette Eriksen (sign.) Bygningsdesigner og Seniorrådgiver

23.09.2022 12:31:58 AR507887602
23.09.2022 12:31:58 AR507887602

23.09.2022 12:31:58 AR507887602

ANSVARLIG SØKER

Navn: ROM FOR ALT AS

Telefon: 97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

Adresse: Ivers vei 46b , 3474 ÅROS

Organisasjonsnr.: 922273456

Kontaktperson

Navn: Mette Eriksen

Telefon: 97584403

97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

TILTAKSHAVER

Navn: Sverre Follestad

Telefon: 90638551

90638551

E-postadresse: sverre.follestad@franzefoss.no

Adresse: Follestadveien 4, 3474 ÅROS

SIGNERT AV

METTE GJELLEBÆK ERIKSEN på vegne av ROM FOR ALT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.09.2022 12:31:58 AR507887602

Asker kommune

Rom For Alt AS
c/o Mette Gjellebæk Eriksen
Ivers vei 46B
3474 ÅROS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	CSTROM1 S**22**/**2061**	**GBNR 255/42** L**32460**/**22**	**08.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22**/**2061**.

255/42 - mangler dispensasjon - Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig
Follestadveien 4 Tiltakshaver: Sverre Follestad

Viser til tidligere brev hvor vi varslet avslag siden landbrukskontoret mente at det ikke var behov for en kårbolig i tilknytning til driften på tomten. Vi mottok deretter et brev fra dere den 23.09.2022 hvor dere argumenterte for driften på gården i detalj. Denne ble sendt videre til landbrukskontoret hvor de i email 17.10.2022 uttaler at de fortsatt står på sin uttalelse.

Videre saksgang.
Dere kan trekke søknaden, alternativt kan dere søke en dispensasjon fra bestemelen 14.4 i kommuneplanen. Denne må begrunnes godt og kan ikke påregnes.

Vi trenger ytterligere dokumentasjon for å kunne behandler søknaden.

- **Dispensasjon**
  Da landbrukskontoret som er myndighet over landbruksarealer mener at det ikke er behov for en kårbolig på tomten er derfor tiltaket i strid med arealformål LNF (tiltak knyttet til landbruk).

  Tomten er avsatt til LNF og LNF for spredt boligbebyggelse. Nå ligger bygningen innenfor området avsatt til spredt boligbebyggelse og bestemmelsen i kommuneplanen punkt 14.4 ligger til grunn. Det betyr at dere må søke dispensasjon fra denne bestemmelsen.

  § 14.4 Spredt boligbebyggelse
  Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
  Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m2.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

Dispensasjonssøknaden må nabovarsels.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

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

Til
Rom For Alt AS, c/o Mette Gjellebæk Eriksen, 3474 ÅROS
Kopi
Tiltakshaver

Flere generasjoner på tunet er avlastende, og helsemessig positivt for alle parter, familievennlig samt samlende og vil fremme det gode samarbeidet.

Vi tar også med et utdrag fra den innsendte redegjørelsen av 23.09.2022, hvor driften av gården/eiendommen er beskrevet:
«Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark og er, som det så fint heter, sjølberga.

Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m3) med intervall hvert 25. år. For øvrig består skogen av et antall turstier.

Follestad Næringspark har både kommunale og private leietakere. Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.
FFF Hage og Miljø A/S er en del av Franzefoss-konsernet som er inne på eiersiden.

Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:
1. *de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
2. *de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.*
3. *videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
4. *drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*
5. *forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*

Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort. Slik situasjonen er nå er det ønskelig at den dyrkbare jorda forpaktes bort, men det kan endre seg.»

Tillatelse til særbolig på eiendommen vil være positivt for det lokale næringslivet som samarbeider, er ansatte og som benytter seg av tiltakshavers forretninger. Rask respons og kortreist utførelse fra far og sønn da de begge vil være tett på.
Det er ingen ulemper knyttet til tiltaket.
Endringen er energieffektiv og kan rettmessig beskrives som gjenbruk av en delvis uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en bolig vil inneholde. Med uttalelsen fra landbrukskontoret friskt i minne hvor behovet, i landbruks-sammenheng, for en kårbolig ikke ble akseptert, søkes det derfor om å få tillatelse til en sekundærbolig på tross av bestemmelsen da det antas at næringslivet og nærmiljøet er positive til tillatelsen.

Tiltakshaver understreker at framtidig fradeling av eiendom ikke er/vil bli aktuelt da bygningen er en del av det intime tunet til dagens bolig.

På vegne av tiltakshaver, Sverre Follestad, eier av gnr/bnr: 255/42, 138, 139, søkes det herved om dispensasjon om å tillate denne bygningen som en sekundærbolig på eiendommen.

Avsluttende kommentar.
Det var gledelig å lese at avdeling for natur, miljø og landbruk ikke hadde noen innvendinger til at omtalte bygning bruksendres til bolig og vi antar at Asker kommune, på lik linje med andre kommuner, ønsker å bidra til et redusert trafikkbilde og samtidig opprettholde et stedbundet «LNF-næringsliv» for å øke antall arbeidsplasser ute i distriktene.

Med hilsen,
for Rom for Alt AS

Mette Eriksen (sign.)
Bygningsdesigner og seniorrådgiver.

Supplering av søknad

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

20.02.2023 11:29:28 AR537857576

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 2061

Prosjekt: Sverre Follestad

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
255	42	0	0

Bygningsnr.:

300116223

Kommune: Asker

Adresse: Follestadveien 4, 3474 Åros

Følgebrev

S22/2061 255/42 Follestadveien 4, Åros
Søknad om dispensasjon for tillatelse om sekundær bolig (3 av 3 sider)
Da det er oppdaget at 1 side i dispensasjonssøknaden tidligere innsendt manglet, vedlegges denne herved.

Svar på mangler

Mottatt kun 2 av 3 sider ifm Søknad om dispensasjon for tillatelse om sekundær bolig

Kommentar: Komplett Søknad om dispensasjon for tillatelse om sekundær bolig vedlagt (3 av 3 sider)

ANSVARLIG SØKER

20.02.2023 11:29:28 AR537857576

Navn: ROM FOR ALT AS

Telefon: 97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

Adresse: Ivers vei 46b , 3474 ÅROS

Organisasjonsnr.: 922273456

Kontaktperson

Navn: Mette Eriksen

Telefon: 97584403

97584403

E-postadresse: mette@rom-for-alt.no

TILTAKSHAVER

Navn: Sverre Follestad

Telefon: 90638551

90638551

E-postadresse: sverre.follestad@franzefoss.no

Adresse: Follestadveien 4, 3474 ÅROS

SIGNERT AV

METTE GJELLEBÆK ERIKSEN på vegne av ROM FOR ALT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

20.02.2023 11:29:28 AR537857576

20.02.2023 11:29:28 AR537857576

Filvedlegg:

Dispensasjon sekundærbolig 16.02.2023 side 1, 2 og 3.pdf

ROM for ALT

Asker kommune
Byggesaksavdelingen
Epost: post@asker.kommune.no

Åros, 30.11.2022

S22/2061 255/42 Follestadveien 4, Åros
Søknad om dispensasjon for tillatelse om-sekundær bolig

Bygningsnummer: 300116223.
Tiltakshaver søker dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelse pkt. 14.4 Spredt boligbebyggelse da ovennevnte bygning ligger innenfor området på tomten avsatt til LNF for spredt boligbebyggelse.

Det søkes i dispensasjonen om tillatelse for å endre bruk av bygning kontor/lager til bolig som medfører å utvide boligbebyggelsen på landbrukseiendommen fra 1 til 2 boliger.
Utvidelsen gjelder bygningsnummer 300116223 – 249 Annen landbruksbygning.

Historisk ble bygningen, i sin tid, opprinnelig oppført som en ren garasje med støpt flatt tak i 1 etasje. Dette er dagens u. etg.
Senere ble garasjen påbygget i høyden, med kontor/lager. Fasadene på kontoret/lageret har de samme materialer og farger som nærliggende bolig. Byggestil og utseende fra boligen er videreført og bygningen er i dag, estetisk, i sin helhet, meget godt tilpasset bolig-tunet.
Etter endringen vil bygningen inneholde garasje med 3 biloppstillingsplasser i u etg. (uendret) samt ønsket boligdel i 1. og lofts-etasjen. Det er ikke, og vil ikke bli, innvendig tilkomst mellom u. og 1. etg.
Bygningen ble opprinnelig bygd inn/gravd ut plass til i eksisterende terreng. På øst-, sør- og vest-siden er terrenget rett ut for og i høyde med gulv 1. etg., mens det ble gravd ut og tilpasset inn- og utkjøring til garasjen og den eksisterende gårdsplassen på bygningens nord-side.
Gjennomsnittlig terrenghøyde 2,4m.
Gesimshøyden fra eksisterende terreng 3,2m.
Høyden til topp møne fra gjennomsnittlig terreng er 6,6m.

I tillegg til de 3 p-plassene i bygningens eksisterende garasje er det avsatt 3 p-plasser à 18 kvm til bolig nr 2. Totalt 54 kvm. Se situasjonsplan vedlagt.

Eiendommen og bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tiltakshaver søker om tillatelse til å utvide fra 1 til 2 boliger hvor dette vil være eiendommens sekundærbolig når behovet for å ivareta en av de større LNF-eiendommens verdier i kommunen krever at tiltakshaver og tiltakshaver sin familie og kommende arvtakere, på sikt, er tett på og kan fortsette å forvalte og drifte eiendommen til det beste for næringslivet, miljøet og allmenheten.

Bygningen står der nå og mindre enn ½-parten av bygningen er i bruk, da det kun er garasjen i u etg. som benyttes.
Tiltakshaver ønsker å utnytte hele bygningen og det er en kjensgjerning at ubenyttede arealer forfaller raskere enn de som daglig/jevnlig er i bruk.
Tiltakshaver med familie (sin sønn) har sine arbeidsplasser på denne eiendommen og for kundene deres er beredskapen knyttet til veivedlikehold og brøyting blant annet en stor del av det daglig virket. Mottakelse av leverandører og hensynet til det grønne fokuset i kommunen hvor klimamålene legger opp til mindre transport/reisevirksomhet er dette å defineres som en kortreist arbeidsplass, som videre er til det beste for helsen, miljøet og sikkerheten da tiltakshaver og sønn er tett på der det skjer. Redusert trafikk og reduserte utslipp.

Flere generasjoner på tunet er avlastende, og helsemessig positivt for alle parter, familievennlig samt samlende og vil fremme det gode samarbeidet.

Vi tar også med et utdrag fra den innsendte redegjørelsen av 23.09.2022, hvor driften av gården/eiendommen er beskrevet:
«Driften av eiendommen utføres av tiltakshaver og tiltakshaver sin sønn hvorpå sønnen hovedsakelig har arbeidsdagen sin på gården i dag. Landbrukseiendommen gir tiltakshaver og sønn et godt inntekstgrunnlag og de forvalter sitt inntektspotensial på et fornuftig nivå. De er mer enn fulltids sysselsatte begge to med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommens skog, industri og dyrka mark og er, som det så fint heter, sjølberga.

Skogen bidrar med tømmer og det er utarbeidet en plan for videre hogst. Hogst av 1/3 av skogen (950 m3) med intervall hvert 25. år. For øvrig består skogen av et antall turstier.

Follestad Næringspark har både kommunale og private leietakere. Tiltakshaver har 1 firma (FFF Hage og Miljø A/S) hvor også sønnen er ansatt i tillegg til 1 selskap nr 2 (Follestad Maskin AS) som tiltakshaver og sønn drifter sammen.
FFF Hage og Miljø A/S er en del av Franzefoss-konsernet som er inne på eiersiden.

Follestad Maskin AS har følgende fokus- og arbeidsområder:
1. *de produserer matjord nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
2. *de brøyter og strør ca 450 mål med industritomter fri for snø og glatt is. Ansvarlig: sønnen.*
3. *videre parkeres, repareres og oppbevares alle maskinene nede på gården. Ansvarlig: sønnen.*
4. *drift av skogen. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*
5. *forpaknings-avtale dyrka mark. Ansvarlig: tiltakshaver og sønn.*

Gården har 14 dekar dyrka jord som i dag forpaktes bort. Slik situasjonen er nå er det ønskelig at den dyrkbare jorda forpaktes bort, men det kan endre seg.»

Tillatelse til særbolig på eiendommen vil være positivt for det lokale næringslivet som samarbeider, er ansatte og som benytter seg av tiltakshavers forretninger. Rask respons og kortreist utførelse fra far og sønn da de begge vil være tett på.
Det er ingen ulemper knyttet til tiltaket.
Endringen er energieffektiv og kan rettmessig beskrives som gjenbruk av en delvis uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en bolig vil inneholde. Med uttalelsen fra landbrukskontoret friskt i minne hvor behovet, i landbruks-sammenheng, for en kårbolig ikke ble akseptert, søkes det derfor om å få tillatelse til en sekundærbolig på tross av bestemmelsen da det antas at næringslivet og nærmiljøet er positive til tillatelsen.

Tiltakshaver understreker at framtidig fradeling av eiendom ikke er/vil bli aktuelt da bygningen er en del av det intime tunet til dagens bolig.

På vegne av tiltakshaver, Sverre Follestad, eier av gnr/bnr: 255/42, 138, 139, søkes det herved om dispensasjon om å tillate denne bygningen som en sekundærbolig på eiendommen.

Avsluttende kommentar.
Det var gledelig å lese at avdeling for natur, miljø og landbruk ikke hadde noen innvendinger til at omtalte bygning bruksendres til bolig og vi antar at Asker kommune, på lik linje med andre kommuner, ønsker å bidra til et redusert trafikkbilde og samtidig opprettholde et stedbundet «LNF-næringsliv» for å øke antall arbeidsplasser ute i distriktene.

Med hilsen,
for Rom for Alt AS

Mette Eriksen (sign.)
Bygningsdesigner og seniorrådgiver.

Asker kommune

Rom For Alt AS
c/o Mette Gjellebæk Eriksen
Ivers vei 46B
3474 ÅROS

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR537857576	**CSTROM1** S**22**/**2061**	**GBNR 255/42** L**5947**/**23**	**06.03.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22**/**2061**.

255/42 - Svar på - Supplering av søknad - Bruksendring fra kontor/lager til kårbolig
Follestadveien 4 Tiltakshaver: Sverre Follestad

Hei

Viser til brev mottatt 20.02.2023, hvor det informeres om at det manglet en side i dispensasjon søknaden.

Det ble vedtatt et avslag i saken den 07.02.2023. Det betyr at saken er ferdigstilt og at dere eventuelt må søke på nytt om dere ønsker saken behandlet etter ny innsendt informasjon (side 1 i dispensasjonssøknaden).
Etter å ha lest brevet ser vi ikke at det er opplyst ny informasjon som vil endre saksbehandlingen. Men om dere mener det vil endre utfallet av vedtaket, så kan dere selvfølgelig søke på nytt. Alternativt kan dere klage på vedtaket. Nå har fristen gått ut, men dersom dere ønsker å klage kan vi vurdere brevet mottatt 20.02.2023 som en klage på at dere er uenige i vedtaket.

Gi oss beskjed innen **2 uker** om dere ønsker å klage så skal vi vurdere det.

Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm
Byggesaksbehandler

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

Til
Rom For Alt AS, c/o Mette Gjellebæk Eriksen, 3474 ÅROS
Kopi
Tiltakshaver

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/14887-1	Jorunn Sørlie Tryti	03.08.2023

Referatsak utvalg for plan og byggesak 16.08.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Delegerte vedtak

Dato: 16.08.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
22/4259	30.06.2023	DS 2781/22	SU/PL/RRIAN	30.06.2023
	Asplan Viak AS			Søknad innvilget
	58/1, 58/10 Godkjent reguleringsendring L.P. Wettres vei			
22/4370	12.01.2023	DS 83/23	SU/BS/FSORENSE	06.06.2023
				Søknad innvilget
	89/51 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg til enebolig Kongsskogen 4 Tiltakshaver: Danve Rajendra Arun			
22/3119	08.02.2023	DS 275/23	SU/BS/DFAKHRZA	08.02.2023
				Søknad innvilget
	Utgår			
23/435	04.07.2023	DS 382/23	SU/PL/MHOGLU1	03.07.2023
				Søknad innvilget
	39/661 Billingstadsletta 17 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Billingstadsletta 17 AS			
22/4482	07.03.2023	DS 497/23	SU/BS/MKVINNEG	30.05.2023
	Danke AS			Søknad innvilget
	71/33 Tillatelse - Tilbygg - Bruksendring Råengveien 5 B Tiltakshaver: Geir Thomas Schie			
23/248	06.06.2023	DS 533/23	SU/PL/SHAUG	06.06.2023
				Søknad innvilget
	32/16 Sandekra - Godkjent reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av nye grunneiendommer og anleggseiendom Prosjekt Neselva Hageby Hjemmelshaver: Sandekra AS			
22/4132	14.03.2023	DS 541/23	SU/BS/GBIRKELA	14.03.2023
				Søknad innvilget
	42/78 - Rammetillatelse - Tilbygg, ombygging til tomannsbolig, støttemur og dobbelgarasje Syverstadkollen 58 A Tiltakshaver: Nobello AS			

22/4500 16.03.2023 DS 560/23 SU/BS/KBRATTUM 16.03.2023
Frost Arkitekter AS Søknad innvilget
277/5 Avslag på rammesøknad om nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E Tiltakshaver: Arne og Tone Jorde

22/3556 20.03.2023 DS 578/23 SU/BS/SHEINBUC 20.03.2023
Søknad avslått
325/75 Avslag - Melding om oppført uthus unntatt søknadsplikt Sandtangen 4 B Tiltakshaver: Will A. Arentz

20/5190 12.04.2023 DS 713/23 SU/BS/DFAKHRZA 12.04.2023
Søknad avslått
328/109 Avslag på søknad om tilbygg, anneks Presteveien 9 Tiltakshaver: Marianne Schumann

22/2329 13.04.2023 DS 734/23 SU/BS/JKIND 13.04.2023
Søknad avslått
76/1 Avslag på byggesøknad - Nybygg kårbolig Guiveien 82 - Tiltakshaver: Valborg og Eirik Helseth

23/863 17.04.2023 DS 749/23 SU/BS/MSANDVED 17.04.2023
Søknad innvilget
244/1 Tillatelse til fornyelse av eksisterende vannledningssystem Baarsrudveien 70 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/533 19.04.2023 DS 774/23 SU/PL/HPFEIFFE 15.05.2023
Søknad innvilget
78/30 Gjellum Terrasse 39 og 41 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Stein Dyre Berge

22/2399 19.04.2023 DS 779/23 SU/BS/EISACHSE 19.04.2023
Søknad innvilget
40/271 Tillatelse til endring av gitt tillatelse - Riving av sidebygning og oppføring av ny frittliggende bygning Kjeksla 11 Tiltakshaver: Eivind Floberg

23/704 02.05.2023 DS 825/23 SU/BS/ESAMDAL 02.05.2023
Bra Arkitekter AS Søknad innvilget
265/96 Tillatelse til tiltak - Etablering av 3 vinduer i underetasje på fasade sør - Røyken videregående skole Jon Leiras vei 30 Tiltakshaver: Viken fylkeskommune

23/1191 04.05.2023 DS 840/23 SU/BS/MSANDVED 04.05.2023
Søknad innvilget
251/756 Tillatelse til oppføring av overbygg på inngangsparti - Tomannsbolig Jensåsveien 45 C og D Tiltakshavere: Jan Petter Fjeldstad og Valentas Intas

22/4382 04.05.2023 DS 843/23 SU/BS/SSORUM2 04.05.2023
Søknad innvilget
8/407 Godkjent dispensasjon og tillatelse - Nybygg enebolig med integrert dobbelgarasje, støyskjerm og støttemur Gamle Drammensvei 283 Tiltakshaver: Alexander Maaseide Stadsnes

21/3208 04.05.2023 DS 844/23 SU/BS/DDEGALA 09.05.2023
Maren Flakne Andresen Søknad avslått
251/692 Avslag på søknad om reduksjon av gebyr - Svar på klage - Nybygg enebolig og tilhørende støttemurer Kirkebergveien 11 A Tiltakshaver: Maren Flakne Andresen

22/1919 08.05.2023 DS 859/23 SU/BS/IHAGBY 08.05.2023
Søknad avslått
56/166 Avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Frittliggende bygning, tilbygg, terrengendringer Konglungveien 54 Tiltakshaver: Munazza Sahota

23/193 08.05.2023 DS 861/23 SU/BS/ALYNGROT 08.05.2023
Søknad innvilget
70/3 Dispensasjon og rammetillatelse - Fyllestasjon for flytende biogass Yggesetveien 10 A Tiltakshaver: Gasum Clean Gas Solutions AS

22/145 08.05.2023 DS 864/23 SU/BS/FSORENSE 08.05.2023
Søknad innvilget
28/419 (tidl. 28/94) Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig Langkroken 16 Tiltakshaver: Holmen Bolig AS

20/5954 08.05.2023 DS 872/23 SU/BS/LHANSE2 08.05.2023
1.2.3...Sivilarkitekter AS Søknad innvilget
3/36 Dispensasjon fra krav om bebygd areal - Nybygg sekundærbolig Kirkeveien 167 A

22/769 08.05.2023 DS 876/23 SU/BS/FISSA 08.05.2023
Søknad avslått
48/20 Avslag på anmodning om gebyrnedsettelse - Riving eksisterende bolig/garasje og nybygg enebolig med separat sekundærenhet Båstadveien 67 A Tiltakshaver: Casoro AS

21/3809 09.05.2023 DS 885/23 SU/BS/VSULJIC 09.05.2023
Søknad innvilget
50/435 m.fl. - Vei og VA - Igangsettingstillatelse del 2 - Utbygging av felt B3 Fusdalskogen Askerveien ved Fusdalskogen / Felt B3 Tiltakshaver: JM Norge AS

22/2125 09.05.2023 DS 888/23 SU/BS/SHEINBUC 09.05.2023
Søknad innvilget
328/25 Tillatelse til midlertidig dispensasjon - Nybygg - Fritidsbolig Holmsbu Tiltakshaver: Andreas Hasselknippe

21/4414 09.05.2023 DS 890/23 SU/BS/VSULJIC 09.05.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse for resterende arbeider - Nybygg underjordisk garasje Fusdalskogen Tiltakshaver: JM Norge AS

21/4413 09.05.2023 DS 891/23 SU/BS/VSULJIC 09.05.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse for resterende arbeider - Opparbeidelse av utomhusarealer - Nybygg - Leilighetsbygg Fusdalskogen Tiltakshaver: JM Norge AS

21/4415 09.05.2023 DS 892/23 SU/BS/VSULJIC 09.05.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse - nybygg - Bygg 1 - Leilighetsbygg med næring Fusdalskogen Tiltakshaver: Jm Norge AS

22/4448 10.05.2023 DS 899/23 SU/PL/JRUSTENR 24.05.2023
Siri Sandbeck Søknad innvilget
73/231, 73/232 Julius Madsens vei 10 og 8 - Godkjent mindre reguleringsendring

23/987 11.05.2023 DS 912/23 SU/BS/MDANIE1 11.05.2023
Søknad innvilget
76/37 Dispensasjon og tillatelse til tiltak i ett trinn - Tilbygg / fasadeendring enebolig Heslebergtoppen 6 A Tiltakshaver: Helene Sofie Rasmussen og Tore Martinsen

23/91 11.05.2023 DS 913/23 SU/BS/DFAKHRZA 11.05.2023
Søknad innvilget
336/873 Tillatelse til tiltak i ett trinn - nybygg enebolig Lindeveien Tiltakshaver: Muhammad Bashir

23/919 12.05.2023 DS 917/23 SU/BS/FSORENSE 12.05.2023
Søknad innvilget
40/289 Godkjent dispensasjon og rammetillatelseTilbygg, fasadeendring, endring av takform, flytting av skorstein og ny hagestue Vendla 26 Tiltakshaver: Rune Hundseid

20/636 15.05.2023 DS 926/23 SU/BS/EMOSHUUS 15.05.2023
Inger Kvannes Søknad innvilget
56/69 Innvilget reduksjon av gebyr - Bruksendring fra garasje til oppholdsrom og nybygg garasje med støttemur/terrengendring Gamle Konglungvei 8 Tiltakshaver: Inger Kvannes

22/484 15.05.2023 DS 927/23 SU/BS/MFLADE2 15.05.2023
Søknad avslått
212/451 Avslag på byggesøknad - Nybygg garasje Kleiverveien 17 Tiltakshaver: Hans Petter Haugan Knudsen

22/4491 15.05.2023 DS 929/23 SU/BS/MFLADE2 15.05.2023
Søknad innvilget
246/149, 246/151, 246/153 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Nytt VA-anlegg Fagertunveien 11 Tiltakshaver: Berwig Eiendom AS

22/1182 15.05.2023 DS 931/23 SU/BS/DFAKHRZA 15.05.2023
Roy Gunnar Johansen Søknad innvilget
338/330 Omgjøringsvedtak med innvilget dispensasjon - Innkledning under veranda og oppføring av anneks på plate på mark Ramsvikveien 13 B Tiltakshaver: Roy Gunnar Johansen

22/3466 15.05.2023 DS 932/23 SU/PL/HPFEIFFE 12.06.2023
Søknad innvilget
343/60, 343/71, Øvre Husebykollen 5 - Areal 1 - Godkjent arealoverføring og dispensasjon Hjemmelshaver: Terje Hermann Vige

22/3466 15.05.2023 DS 935/23 SU/PL/HPFEIFFE 12.06.2023
Søknad avslått
343/60, 343/71, 343/1 Øvre Husebykollen 5 - Areal 2 -Avslag på søknad om arealoverføring og dispensasjon Hjemmelshaver: Terje Hermann Vige

23/192 15.05.2023 DS 936/23 SU/BS/CKARLS1 15.05.2023
Buskerud Byggrådgivning AS Søknad innvilget
239/97 Rammetillatelse - Nybygg - Enebolig med sekundærleilighet Tåjeveien 27 Tiltakshaver: Ola Tjade

22/160 15.05.2023 DS 937/23 SU/BS/JKIND 16.05.2023
Søknad innvilget
255/182 Ferdigattest - Nybygg næringsbygg og heisekran Johan Follestads vei - Tiltakshaver: Johan Follestads vei 24 AS

23/72 15.05.2023 DS 938/23 SU/BS/CSTROM1 15.05.2023
Eurosign AS Søknad innvilget
3/133 Tillatelse til tiltak - Utskifting av virksomhetsskilt - Extra Askerholmen Gamle Drammensvei 227 Tiltakshaver: Norsk Butikkdrift AS

22/4423 15.05.2023 DS 939/23 SU/BS/IHAGBY 15.05.2023
Søknad innvilget
47/100 Tillatelse i ett trinn - Nybygg sekundærbolig Nedre Båstad vei 7 Tiltakshaver: Boligbygg AS

23/112 16.05.2023 DS 940/23 SU/BS/CKARLS1 16.05.2023
Maxbo Tekniske Tjenester AS Søknad innvilget
250/368 Tillatelse til tiltak i ett trinn og godkjent dispensasjon - Nybygg - Enebolig Furuveien 30 Tiltakshaver: Bjørn Hagen

23/538 16.05.2023 DS 941/23 SU/BS/SHEINBUC 16.05.2023
Søknad innvilget
337/45 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Riving av anneks og nybygg anneks Røedstøa 23 Tiltakshaver: Per Kristian Larsen

22/3322 16.05.2023 DS 942/23 SU/BS/ESAMDAL 16.05.2023
Ing. Vidar Nilsen AS Søknad innvilget
234/7 Igangsettingstillatelse - Bruksendring av loft i garasje Fossumveien 3 Tiltakshaver: Torhild Johanne og Trond Otto Dahl

22/494 16.05.2023 DS 943/23 SU/BS/FSORENSE 16.05.2023
Søknad innvilget
4/142 Endringstillatelse - Nybygg enebolig med integrert dobbelgarasje Dæliveien 39 A Tiltakshaver: Åsa Jagtøien

22/3635 16.05.2023 DS 944/23 SU/BS/IHAGBY 16.05.2023
Søknad innvilget
96/38 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Tomannsbolig med carporter Rødsåsen 54 B Tiltakshaver: Tojo Eiendom og Consult AS

23/1199 16.05.2023 DS 945/23 SU/BS/DDEGALA 22.05.2023
Søknad innvilget
39/318 Ferdigattest - Ny vei / avkjørsel Nesåsen 30 Tiltakshaver: AB Eiendom Invest AS

23/1269 16.05.2023 DS 946/23 SU/BS/KBRATTUM 26.05.2023
Søknad innvilget
24/26 Øvre Høn Terrasse 21 - Godkjent søknad om opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Snorre Magnus Eriksen og Lillian Balstad

23/1211 16.05.2023 DS 947/23 SU/BS/URASMUSS 16.05.2023
Søknad innvilget
63/294 snr. 8 Ferdigattest - Nybygg enebolig og garasje Sjøvollbukta 41 Tiltakshaver: Wera og Kjell Krogstad

23/1047 19.05.2023 DS 948/23 SU/BS/SSORUM2 19.05.2023
Søknad innvilget
6/385 Godkjent dispensasjon og tillatelse til aktivitetspark - Borgen ungdomsskole Vardefaret 4 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/712 19.05.2023 DS 950/23 SU/BS/MKVINNEG 22.05.2023
Frost Arkitekter AS Søknad innvilget
255/185 Rammetillatelse og dispensasjon - Nytt lagerbygg med kontor Johan Follestads vei 23 Tiltakshaver: Follestadbakken AS

21/4805 19.05.2023 DS 951/23 SU/BS/CSTROM1 19.05.2023
Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten Søknad innvilget
75/8 Endringstillatelse nr. 1 - kjeller - Demontering og gjenoppbygging av bevaringsverdig bolighus Båtbyggerlia 36 B Tiltakshaver: Trine og Kristian Hviding Kvam

23/859 19.05.2023 DS 952/23 SU/BS/LHANSE2 19.05.2023
Dyrø og Moen AS Søknad innvilget
7/455 Innvilget midlertidig dispensasjon fra hensynssone og bya - Tillatelse til lagringsskur Drengsrudhagen 4 Tiltakshaver: Drengsrudhagen Eiendom AS

23/1036 19.05.2023 DS 953/23 SU/BS/HANKER 19.05.2023
Lars Bugge Berggaard Søknad innvilget
38/40 Søknaden godkjennes - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Tømtebakken 2 C Tiltakshaver: Lars Bugge Berggaard

22/2598 19.05.2023 DS 954/23 SU/BS/JKIND 22.05.2023
Søknad innvilget
328/182 Ferdigattest - Anneks til fritidsbolig Lensmannsveien 53 - Tiltakshaver: Grethe Fuglestad

20/313 22.05.2023 DS 957/23 SU/BS/DDEGALA 24.05.2023
Søknad innvilget
265/238 Ny frist for søknad om ferdigattest - Nybygg bolig Jakslandåsen, Heggumstubben 21 - Tiltakshaver: Kristiansen Eiendomsutvikling AS

22/4495 02.06.2023 DS 958/23 SU/PL/JRUSTENR 02.06.2023
Søknad innvilget
26/4, 26/162, 26/187, 26/188 Hofstadåsen 19 A, B, C - Mindre reguleringsendring og tillatelse til deling og arealoverføring

22/4127 07.07.2023 DS 959/23 SU/PL/MHOGLU1 07.07.2023
Nils-Petter Aspestrand Søknad innvilget
39/101, 39/1395 Nesøyveien 9 - Reguleringsendring og godkjent arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Nils-Petter Aspestrand

23/983 22.05.2023 DS 960/23 SU/BS/KGRAFF2 22.05.2023
Søknad innvilget
355/30 Godkjent dispensasjon - Oppgradering av prosessanlegg - Dynea Engene Tiltakshaver: Dynea AS

23/1323 22.05.2023 DS 961/23 SU/BS/MSANDVED 12.06.2023
Gunnar Sveaas Ytreberg Søknad innvilget
237/505 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Tors vei 122 Tiltakshaver: Gunnar Sveaas Ytreberg

23/869 22.05.2023 DS 962/23 SU/BS/HANKER 22.05.2023
Søknad innvilget
28/148 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Riving av brannskadet bolig og oppføring av ny enebolig med sekundærleilighet Brusetveien 74 Tiltakshaver: Vidar Kaurin Endal

22/4475 22.05.2023 DS 963/23 SU/BS/DDEGALA 24.05.2023
Søknad innvilget
78/97 Ferdigattest - Nytt VA-anlegg Røykenveien 282 Tiltakshaver: Jan Tommy Bøhmer

23/1220 22.05.2023 DS 964/23 SU/BS/DDEGALA 24.05.2023
Alf Birger Aurland Søknad innvilget
243/126 Ferdigattest - Terrasse / vinterhage Skolefaret 1 (Skoleveien 1) Tiltakshaver: Alf Birger Aurland

21/326 22.05.2023 DS 966/23 SU/BS/JKIND 22.05.2023
Søknad innvilget
58/27 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Krillåsveien 12 D - Tiltakshaver: Asker kommune

22/3633 22.05.2023 DS 967/23 SU/BS/CSTROM1 22.05.2023
Lun Arkitekter Ingrid Kirkerud Søknad innvilget
68/103 - Rammetillatelse - Innglassing av veranda, carport og ny veranda Pers vei 4 Tiltakshaver: Ingrid Elise Wergeland

23/804 23.05.2023 DS 968/23 SU/BS/AALI5 23.05.2023
Solheim Bygg AS Søknad innvilget
237/154 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Tilbygg / fasadeendring / oppløft tak Aukeveien 58 Tiltakshaver: Louise Ohren Sletta og Eivind Ohren

22/3346 23.05.2023 DS 969/23 SU/BS/TOFTEBRO 23.05.2023
Terje Normann Aaberg
40/787 Stoppordre - Mulig ulovlighet - Diverse tiltak i strandsonen Nesøya

23/826 23.05.2023 DS 970/23 SU/PL/JRUSTENR 01.06.2023
Søknad innvilget
79/36, 79/74 Heggedalsbakken 4 og 8 - Tillatelse til arealoverføring

20/3217 23.05.2023 DS 971/23 SU/BS/TOFTEBRO 23.05.2023
Søknad innvilget
9/22 Avslag på søknad om nedsatt gebyr - Ombygging og tilbygg bolig Brendsvollveien 37 Tiltakshaver: Julie og Finn Christian Hovde-Hagen

22/2941 23.05.2023 DS 972/23 SU/BS/DDEGALA 24.05.2023
Søknad innvilget
269/6 Ferdigattest - Institusjonsbygg med tidsbestemt dispensasjon - Internat Hyggenveien 25 Tiltakshaver: Stiftelsen Manifestsenteret

22/3377 23.05.2023 DS 974/23 SU/BS/DDEGALA 23.05.2023
Søknad innvilget
278/76 Ferdigattest - Montering av stålpipe - Fritidsbolig Granittveien 4 Tiltakshaver: Beate Blakset

23/1229 23.05.2023 DS 975/23 SU/BS/CSTROM1 23.05.2023
Lun Arkitekter Ingrid Kirkerud Søknad innvilget
243/229 - Rammetillatelse - fasadeendring, tilbygg og innvendig endring - Enebolig Gartnerveien 10 Tiltakshaver: Eirik Strander

21/889 23.05.2023 DS 976/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
23/54 snr.1 - Ferdigattest - Ettergodkjenning av bruksendring for del av leilighet Hønsveien 69 A Tiltakshaver: Georg Thoresen

23/1374 12.06.2023 DS 977/23 SU/PL/MHOGLU1 12.06.2023
Arve Einar Mørch Søknad innvilget
321/2 Storengene 2 og 4 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Arve Einar Mørch

21/498 23.05.2023 DS 978/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
55/117 Ferdigattest - Tilbygg til del av rekkehus Granbakken 27 Tiltakshaver: Jens Bjerkelund

22/3375 24.05.2023 DS 980/23 SU/BS/JJUELL 24.05.2023
Søknad innvilget
26/221 Igangsettingstillatelse del 1 for nybygg - Enebolig med frittliggende sekundærbolig Hofstadåsen 5 A Tiltakshaver: Gode Hus AS

23/1229 24.05.2023 DS 982/23 SU/BS/CSTROM1 24.05.2023
Lun Arkitekter Ingrid Kirkerud Søknad innvilget
243/229 - Igangsettingstillatelse - Fasadeendring, tilbygg og innvendig endring - Enebolig Gartnerveien 10 Tiltakshaver: Eirik Strander

22/4357 24.05.2023 DS 983/23 SU/BS/CSTROM1 24.05.2023
Kinli AS Søknad innvilget
45/5 - Tillatelse i ett trinn - Montering av solcellepanel på tak Slettagata 10 Tiltakshaver: Åge Rolandsen

22/3787 24.05.2023 DS 984/23 SU/BS/MFLADE2 24.05.2023
Søknad avslått
246/97 Avslag på søknad om nedsettelse av gebyr - Nybygg - Enebolig Sundbyveien 85 C Tiltakshaver: Joakim Kolsrud

23/93 24.05.2023 DS 985/23 SU/BS/MFLADE2 24.05.2023
Julius Simonavicius Søknad innvilget
212/537 Tillatelse til tiltak - Tilbygg - Levegg og tak over terrasse Hallenåsen Terrasse 6 Tiltakshaver: Julius Simonavicius

23/855 30.05.2023 DS 987/23 SU/BS/KBRATTUM 30.05.2023
Tone Rasch Søknad innvilget
246/1, 246/183 Høvikveien 2 C, Volloddveien 27 - Godkjent søknad om arealoverføring Hjemmelshaver: Tone Rasch, Jan Fyrde og Toril Høvik Eide

23/1494 02.06.2023 DS 988/23 SU/PL/RRIAN 25.05.2023
Sydskogen Vel Søknad innvilget
237/289 Godkjent reguleringsendring reguleringsplan Sydskogen: Opparbeidelse av p-plasser langs Tors vei

23/813 25.05.2023 DS 989/23 SU/BS/URASMUSS 26.05.2023
Magne Gulbrandsen Søknad innvilget
337/109 Ferdigattest - Bruksendring - Garasje / boder til sokkelleilighet Østre Strandvei 103 Tiltakshaver: Magne Gulbrandsen

23/1014 25.05.2023 DS 990/23 SU/BS/MFLADE2 25.05.2023
Søknad innvilget
242/23 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Tilknytning til offentlig avløpsledning Vardeveien 16 Tiltakshaver: Vilde Martine Grøv Bakken

20/300 25.05.2023 DS 991/23 SU/BS/URASMUSS 26.05.2023
Søknad innvilget
265/228 Ferdigattest - Nybygg bolig Heggumstubben 10 Tiltakshaver: Nordbohus Asker og Bærum AS

21/332 25.05.2023 DS 992/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
58/273 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Krillåsveien 12 E Tiltakshaver: Asker kommune

21/328 25.05.2023 DS 993/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
58/272 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Krillåsveien 12 F Tiltakshaver: Asker kommune

20/3621 25.05.2023 DS 994/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
266/19 snr. 1 - Ferdigattest - Innbygging av balkong og mindre fasadeendring Katrineåsveien 44 Tiltakshaver: Magnus Østreng og Mari Støle Hanssen

22/471 25.05.2023 DS 995/23 SU/BS/DDEGALA 26.05.2023
Søknad innvilget
29/205 Ferdigattest - Bruksendring fra bod til oppholdsrom i 4-mannsbolig Brusetfaret 48 A Tiltakshaver: Janecke Wilskow

22/766 25.05.2023 DS 996/23 SU/BS/FSORENSE 25.05.2023
Søknad innvilget
3/97 Igangsettingstillatelse - Riving av tilbygg og oppføring av nytt og større tilbygg over 2 etasjer Høgtunveien 16 A Tiltakshaver: Asbjørn Floden

20/4437 26.05.2023 DS 997/23 SU/BS/BDEVOLD 26.05.2023
Søknad innvilget
95/25 Igangsettingstillatelse - Antennesystem for telekommunikasjon Solliveien 167 Tiltakshaver: Telia Norge AS

21/3583 26.05.2023 DS 998/23 SU/BS/FSORENSE 26.05.2023
Søknad innvilget
58/387 Endringstillatelse - Endring fra nybygg enebolig med garasje til tomannsbolig med garasje og fasadeendring Aspelundfaret 4 A Tiltakshaver: Kristine Bakke Myking

21/4360 26.05.2023 DS 999/23 SU/BS/MRADEJKO 26.05.2023
Søknad innvilget
55/761 Igangsettingstillatelse - Etablering av midlertidig fortau Bleikervangen ved Morellveien 1 Tiltakshaver: Asker Kommune

23/1261 26.05.2023 DS 1000/23 SU/BS/CSTROM1 26.05.2023
Lars Petter Leikanger Søknad innvilget
243/434, 243/435 - Tillatelse uten ansvarsrett - bruksendring av kjeller Gartnerveien 37 A Tiltakshaver: Lars Petter Leikanger

23/1061 27.05.2023 DS 1001/23 SU/BS/CSTROM1 27.05.2023
Bygningsingeniør Svein Granli AS Søknad innvilget
344/23 - Rammetillatelse - tilbygg fritidsbolig og bruksendring kjeller til hoveddel Moloveien 12 Tiltakshaver: Stein Bigseth

22/2875 30.05.2023 DS 1002/23 SU/BS/AALI5 30.05.2023
Wiese Vann & Miljø AS Søknad innvilget
279/83 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Privat avløpsrenseanlegg - Fritidsbolig Bjønndalsåsen 7 Tiltakshaver: Toril Selstad Waage

20/5813 30.05.2023 DS 1003/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
38/30 Midlertidig brukstillatelse - Innvendig og utvendig ombygging, fasadeendring og bruksendring deler av bolig Fjellfaret 2 A Tiltakshaver: Pål Skogrand / Leda Langberg

23/1027 30.05.2023 DS 1004/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
2/57 Ferdigattest - Ny skatepark Føyka Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/3792 30.05.2023 DS 1005/23 SU/BS/ESAMDAL 30.05.2023
Anne Kristine Sollund Søknad avslått
251/276 Avslag på søknad om nedsatt gebyr - Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig samt tilbygg og overbygg Vestliveien 11 C Tiltakshaver: Anne Kristine Sollund

22/963 30.05.2023 DS 1006/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
14/165 Ferdigattest - Endring av bygg - Innvendig bærekonstruksjon i bygg og utvendig fasade Øvre Frydendal 138 Tiltakshaver: Morten Haugen

20/7495 30.05.2023 DS 1007/23 SU/BS/JKIND 30.05.2023
Søknad innvilget
41/148 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig med uthus Vendelveien 59 - Tiltakshaver: Hanne Høilund og Anders Korssjøen

22/312 30.05.2023 DS 1008/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
268/23 Ferdigattest - Ombygging og rehabilitering av lokaler til omsorgsbolig for barn/ungdom Bråsetveien 10 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

21/1875 30.05.2023 DS 1009/23 SU/BS/FSORENSE 30.05.2023
Søknad innvilget
6/64 Endringstillatelse - Underjordisk garasjeanlegg Kjonebråten Tiltakshaver: Kjonebråten Utvilking AS

21/4290 30.05.2023 DS 1010/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
250/558 Ferdigattest - Nybygg bolig og garasje Fjordstien 38 Tiltakshaver: Jap Invest AS

20/5032 30.05.2023 DS 1011/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
96/19 Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig Åmotveien 93 (tidl. 88) Tiltakshaver: Massivhus AS

22/4044 30.05.2023 DS 1012/23 SU/BS/FSORENSE 30.05.2023
Søknad innvilget
47/45 Rammetillatelse - Riving av garasje og nybygg frittliggende sekundærbolig og garasje Gamle Leangvei 15 Tiltakshaver: Kim Preben Remvik-Larsen

21/3553 30.05.2023 DS 1013/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Kari Elisabeth Strømsheim Hansen Søknad innvilget
241/176 Ferdigattest - Bruksendring - Bod til soverom Harestubben 7
Tiltakshaver: Kari Elisabeth Strømsheim Hansen

22/4315 30.05.2023 DS 1014/23 SU/BS/MSANDVED 30.05.2023
Søknad innvilget
247/19 Igangsettingstillatelse - Hele tiltaket Blåhellaveien 3 Tiltakshaver: Marit Bjørgan Haugen og Henrik Heggen Støa

23/639 30.05.2023 DS 1015/23 SU/BS/MKVINNEG 31.05.2023
Denis Hodic Bergmann Søknad innvilget
281/28 Tillatelse - Tilbygg - Vinterhage Narums vei 29 Tiltakshaver: Denis Hodic Bergmann og Pia Hodic Bergmann

20/2304 30.05.2023 DS 1016/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
353/105 Midlertidig brukstillatelse - Riving av bygg og oppføring av fritidsbolig Storsandveien 81 Tiltakshaver: Sykehuspersonalets Interessekontor SA

23/716 30.05.2023 DS 1017/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
238/579 Ferdigattest - Bruksendring av næringslokaler fra lager til detaljhandel Almedalsveien 4 Tiltakshaver: Ankertunet AS

21/126 30.05.2023 DS 1019/23 SU/BS/FSORENSE 30.05.2023
Søknad innvilget
6/64 Igangsettingstillatelse for resterende deler av gang- og sykkelvei Kjonebråte Søndre Borgen 21 m.fl. Tiltakshaver: Kjonebråten Utvikling AS

20/2300 30.05.2023 DS 1020/23 SU/BS/URASMUSS 30.05.2023
Søknad innvilget
353/55 Midlertidig brukstillatelse - Riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig Storsandveien 79 Tiltakshaver: Sykehuspersonalets Interessekontor SA

22/798 30.05.2023 DS 1021/23 SU/BS/MRADEJKO 30.05.2023
Søknad innvilget
55/323 Igangsettingstillatelse nr. 02 - Nybygg - BT2 - 2 boligblokker - Hus 5 og 6 Langenga 30 Tiltakshaver: Langenga Bolig AS

23/1296 31.05.2023 DS 1022/23 SU/BS/URASMUSS 01.06.2023
Dagne Kathinka Flydal Blichfeldt Søknad innvilget
251/301 Ferdigattest - Erstatningsbygg - Garasje Skaulia 12 Tiltakshaver: Dagne Kathinka Flydal Blichfeldt

23/1145 31.05.2023 DS 1023/23 SU/BS/VSULJIC 31.05.2023
Søknad innvilget
32/279 Tillatelse til kalksementstabilisering, grøft og VA-stikkledninger til felt C Thorvald Olsens gate 6 Tiltakshaver: Bergerveien 12 AS v/ Ferd AS

23/805 31.05.2023 DS 1024/23 SU/BS/URASMUSS 01.06.2023
Søknad innvilget
309/303 Ferdigattest - Rehabilitering av pipe Øvre Voldenveien 1 Tiltakshaver: Ulf Bardalen

21/2160 31.05.2023 DS 1025/23 SU/BS/AALI5 31.05.2023
Ingeniørtjenester AS Søknad innvilget
301/375 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Utvidelse av renseanlegg Åsheimveien 2 Tiltakshaver: Morten Hansen Østli

22/3235 31.05.2023 DS 1026/23 SU/BS/URASMUSS 01.06.2023
Kacper Svorstøl Rybakiewicz Søknad innvilget
250/533 Ferdigattest - Nybygg garasje Tivoliåsen 34 Tiltakshaver: Kacper Svorstøl Rybakiewicz

23/168 31.05.2023 DS 1027/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
61/13 Ferdigattest - Nybygg - Sykkelhus ved Gullhella togstasjon Gullhellaveien Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/1160 31.05.2023 DS 1029/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
205/22 Ferdigattest - Endring av takvinkel på hovedtak og endring på konstruksjon og fasade Rudshagen 4 Tiltakshaver: Rika Raphaela Andres

23/616 31.05.2023 DS 1030/23 SU/PL/MLYE 31.05.2023
Søknad avslått
3/148 Planinitiativ - Detaljregulering - Knut Askers vei 60 - Avvisning av planinitiativ

22/46 31.05.2023 DS 1032/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
61/102 Ferdigattest - Ettergodkjenning av avfallsbrønner Blakstad Hageby 14 A Tiltakshaver: Henriksen Anlegg AS

21/4250 31.05.2023 DS 1033/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
35/25 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Billingstadveien 54 Tiltakshaver: Asker kommune

21/2519 31.05.2023 DS 1034/23 SU/BS/DDEGALA 01.06.2023
Søknad innvilget
354/14 Ferdigattest - Gjenoppbygging av støttemur mot strand Færgestadveien 28 Tiltakshaver: Kari og Hans Gotfred Warncke-Wang

21/3205 31.05.2023 DS 1036/23 SU/BS/AALI5 31.05.2023
BraVA Rådgivning Jørgen Ove Myrre Søknad innvilget
335/174 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Avløpsanlegg Smeodden 7 Tiltakshaver: Gerd og Rolf Jacobsen

22/3133 31.05.2023 DS 1037/23 SU/BS/KMATHI2 08.06.2023
Søknad innvilget
5/129 Midlertidig brukstillatelse del 1 og midlertidig dispensasjon - Bruksendring til undervisningsformål, ombygging til skole Gamle Borgenvei 3 Tiltakshaver: Asker Hq Invest AS

23/103 31.05.2023 DS 1038/23 SU/BS/FSORENSE 31.05.2023
Elisabeth Cabrinetti Søknad innvilget
38/242 Tillatelse til tiltak - Tilbygg/underbygg Fjellfaret 8 Tiltakshaver: Elisabeth Cabrinetti

23/1110 31.05.2023 DS 1039/23 SU/BS/CSTROM1 31.05.2023
Søknad innvilget
61/751 - Tillatelse i ett trinn - Svømmebasseng Gullhellaveien 18 A Tiltakshaver: Christian Holsve

22/2615 31.05.2023 DS 1040/23 SU/BS/HKORSVOL 31.05.2023
Søknad avslått
39/361 Avslag på rammesøknad - Pelebrygge, landgang og flytebrygge Strandparsell ved Sundbakken Tiltakshaver: Eva Mjøvik

22/4268 01.06.2023 DS 1042/23 SU/BS/ESAMDAL 01.06.2023
Harmohinder Singh Søknad innvilget
237/416 Tillatelse til tiltak - Nybygg - Terrasse og utestue Morbergveien 14 Tiltakshaver: Harmohinder Singh

22/2333 01.06.2023 DS 1043/23 SU/BS/MDANIE1 01.06.2023
Søknad innvilget
63/119 Rammetillatelse til nybygg sekundærbolig Andrénbakken 17 Tiltakshaver: Marit Lindstad

23/809 01.06.2023 DS 1044/23 SU/BS/TBLAKSTA 01.06.2023
Søknad innvilget
89/46 Rammetillatelse - Nybygg sekundærbolig Grobråtenveien 124 Tiltakshaver: Christian R. Solberg

20/586 01.06.2023 DS 1045/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/156 Ferdigattest - Korrespondansemappe - Tomt 1 - 7, lekeplass, internveier mm Rønningen 33 og 37 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

21/4417 01.06.2023 DS 1046/23 SU/BS/VSULJIC 01.06.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse -nybygg - Bygg 2 - Leilighetsbygg med næring Fusdalskogen Tiltakshaver: Jm Norge AS

21/4418 01.06.2023 DS 1047/23 SU/BS/VSULJIC 01.06.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse - nybygg - Bygg 3 - Leilighetsbygg med næring Fusdalskogen Tiltakshaver: Jm Norge AS

23/295 01.06.2023 DS 1049/23 SU/BS/HKORSVOL 01.06.2023
Søknad avslått
44/45 Avslag på søknad om dispensasjon og bruksendring - Bruksendring fra naust til hobbyverksted/kontor med fasadeendring Hvalsbakken 10 Tiltakshaver: Knut Mikkel Normann Olsen

21/4419 01.06.2023 DS 1050/23 SU/BS/VSULJIC 01.06.2023
Søknad innvilget
50/434 Igangsettingstillatelse - nybygg - Bygg 4 - Leilighetsbygg med næring Fusdalskogen Tiltakshaver: Jm Norge AS

20/5557 01.06.2023 DS 1051/23 SU/BS/CSTROM1 01.06.2023
Fox Property AS Søknad innvilget
250/238 - Igangsettingstillatelse - Nybygg tomannsbolig med sekundærleiligheter Kjøyafaret 38 Tiltakshaver: Asker og Bærum Boligutvikling AS

22/537 01.06.2023 DS 1052/23 SU/BS/URASMUSS 01.06.2023
Søknad innvilget
33/4 Ferdigattest - Ettergodkjenning bruksendring, 2 rom i 1.etasje til oppholdsrom Skustadgata 79 Tiltakshaver: Franco Maggi

22/2985 01.06.2023 DS 1053/23 SU/BS/ALYNGROT 01.06.2023
Søknad innvilget
78/146 Dispensasjon og rammetillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Gjellum terrasse 26 A Tiltakshaver: Vera Stefanova

22/1308 01.06.2023 DS 1054/23 SU/BS/MRADEJKO 01.06.2023
Søknad innvilget
20/29 Endringstillatelse - endret fasademateriale del av fasade vest og nord, og solcellepanel på tak - Låven Nedre Sem Semsveien 154 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

20/5206 01.06.2023 DS 1055/23 SU/BS/PULFSNES 01.06.2023
Søknad innvilget
338/295 Ferdigattest - Nybygg 5 tomannsboliger Blåveisskogen 2 - 8 Tiltakshaver: Brakkeinvest AS

23/541 01.06.2023 DS 1056/23 SU/BS/KGRAFF2 01.06.2023
Søknad innvilget
306/39 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - etablering av intern adkomstvei til lagerbygg Åsheimveien 3 / Klokkarstua Næringspark Tiltakshaver: Kirkeng Eiendom AS

22/775 02.06.2023 DS 1057/23 SU/BS/ESAMDAL 02.06.2023
Helle Sjåvåg Sivilarkitekt Mnal Søknad innvilget

212/562 Godkjent rammetillatelse med dispensasjon - Riving av eksisterende og oppføring av nytt tilbygg med flattak Hallenåsen terrasse 68 Tiltakshaver: Trude Bruland

22/4234 02.06.2023 DS 1058/23 SU/BS/URASMUSS 02.06.2023
Søknad innvilget
255/181 Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring, fasadeendring og innvendig ombygging Johan Follestadsvei 19 Tiltakshaver: Johan Follestadsvei 19 AS

22/3518 02.06.2023 DS 1059/23 SU/BS/URASMUSS 02.06.2023
Søknad innvilget
255/181 Ferdigattest - Nybygg - Vaskehall og terrengendring for etablering av betongplate Johan Follestadsvei 19 Tiltakshaver: Johan Follestadsvei 19 AS

22/2968 02.06.2023 DS 1060/23 SU/PL/LFORDE1 30.06.2023
Bjerkøya Vann og Avløpslag Søknad innvilget
57/- Mindre endring av reguleringsbestemmelser for Bjerkøya

23/969 02.06.2023 DS 1061/23 SU/BS/TBLAKSTA 02.06.2023
Didrik Kjeldahl Søknad innvilget
39/1796 Tillatelse til tiltak - Nybygg garasje Granveien 2 Tiltakshaver: Didrik Kjeldahl

23/1492 02.06.2023 DS 1062/23 SU/BS/URASMUSS 02.06.2023
Søknad innvilget
239/49 Ferdigattest - Bruksendring underetasje Prestenga 30 Tiltakshaver: Gurcharan Singh Bhatti

21/1873 02.06.2023 DS 1063/23 SU/BS/URASMUSS 02.06.2023
Søknad innvilget
54/32 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Eddas vei 51-61 Tiltakshaver: Asker kommune

23/996 02.06.2023 DS 1064/23 SU/BS/LHANSE2 02.06.2023
Ove Dahl Service Søknad innvilget
24/63 - Tillatelse til utbedring eksisterende vann- og avløpsledning Hønsveien 52 Tiltakshaver: Knut Abotnes

20/590 02.06.2023 DS 1065/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/679 (Tidl. 92/156) Ferdigattest - tomt 6 - Nybygg tomannsbolig, garasje og støyskjerm Rønningen 29 A og B Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

22/2312 02.06.2023 DS 1066/23 SU/BS/MRADEJKO 02.06.2023
Søknad avslått
87/1, 87/2 Avslag på dispensasjon og søknad om tiltak - Utfylling / opparbeidelse av nytt landbruksområde Sebjørnsrudveien 12 og Strømnesveien 22 B Tiltakshaver: Leif Egil Sebjørnsrud

20/592 02.06.2023 DS 1067/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/678 (Tidl. 92/156) Ferdigattest - Nybygg enebolig, garasje og støyskjerm - Tomt 5 Rønningen 35 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

20/595 02.06.2023 DS 1068/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/677 (tidl. 92/156) Ferdigattest - Nybygg enebolig, garasje og støyskjerm - Tomt 4 Rønningen 33 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

20/596 02.06.2023 DS 1069/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/156 Ferdigattest - Nybygg enebolig, garasje og støyskjerm - Tomt 3 Rønningen 25 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

21/1870 02.06.2023 DS 1070/23 SU/BS/URASMUSS 02.06.2023
Søknad innvilget
35/17 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Billingstadveien 56 Tiltakshaver: Asker kommune

21/436 02.06.2023 DS 1071/23 SU/BS/CSTROM1 02.06.2023
Tegne & Byggeservice AS Søknad innvilget
235/14 - Rammetillatelse - Nybygg enebolig med garasje Fossumveien 23 A Tiltakshaver: Jo Vegheim

20/597 02.06.2023 DS 1072/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/676 (tidl. 92/156) Ferdigattest - Nybygg enebolig, garasje og støyskjerm - Tomt 2 Rønningen 27 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

20/598 02.06.2023 DS 1073/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/675 (tidl. 92/156) Ferdigattest - Nybygg enebolig, garasje og støyskjerm - Tomt 1 Rønningen 23 Tiltakshaver (ny): KEU Rønningen Tunet AS

20/793 02.06.2023 DS 1074/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
92/680 (Tidl. 92/156) Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig, garasje og støyskjerm - Tomt 7 (37 A og 37 B) Rønningen 37 A og B Tiltakshaver: KEU Rønningen Tunet AS

21/442 02.06.2023 DS 1075/23 SU/BS/DDEGALA 02.06.2023
Søknad innvilget
73/232 (tidl. 73/13) Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærenhet og frittliggende garasje med boder (felt B8) Julius Madsens vei Tiltakshaver: Marius Kristiansen

23/587 03.06.2023 DS 1077/23 SU/BS/CSTROM1 03.06.2023
Søknad avslått
353/55 (tomt 1) - Avslag - på søknad om nybygg - Fritidsbolig med dispensasjon Storsandveien 79 Tiltakshaver: Sykehuspersonalets interessekontor SA

22/3795 04.06.2023 DS 1078/23 SU/BS/CSTROM1 04.06.2023
Ing. E. Sønsterød AS Søknad avslått
248/27 Avslag - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig med dispensasjoner Blåhellaveien 21 Tiltakshaver: Sunniva Sundby

23/1080 05.06.2023 DS 1079/23 SU/BS/SHEINBUC 05.06.2023
Søknad innvilget
357/31 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Anlegg/utbedring av privat felles boligvei, lekeplass og renovasjon Nordre Sætrevei 42 A, 42 D, 42 E Tiltakshaver: Sætrevei Eiendom AS

23/1593 05.06.2023 DS 1081/23 SU/BS/FSORENSE 05.06.2023
Søknad innvilget
44/47 Rammetillatelse - Riving av bygninger og nybygg sekundærbolig med carport Hvalsbakken 9 - 11 Tiltakshaver: Gine Victoria Normann

23/1441 05.06.2023 DS 1082/23 SU/PL/SHAUG 07.06.2023
Søknad innvilget
5/13, 5/115 Borgentoppen 21 og 25 - Godkjent mindre reguleringsendring og arealoverføring Hjemmelshaver: Ragnhild Aakranns dødsbo v/bostyrer Andreas S. Christensen, Katarina Byhring

23/48 05.06.2023 DS 1083/23 SU/BS/KBRATTUM 05.06.2023
Berge Sag og Trelast AS Søknad innvilget
309/347 Godkjent søknad i ett trinn - Riving og nybygg fritidsbolig og anneks Øvre Voldenveien 6 Tiltakshaver: Torunn Michalsen

23/136 05.06.2023 DS 1084/23 SU/BS/JJUELL 05.06.2023
Søknad innvilget
61/231 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak for utvidelse av eksisterende bod Erlands vei 1 Tiltakshaver: Steffen Kongstad

21/4954 05.06.2023 DS 1085/23 SU/BS/MSANDVED 05.06.2023
Søknad avslått
251/472 Avslag på søknad om tilbygg til fritidsbolig Fiskekroken 15 Tiltakshaver: May Lilly Colban

21/3947 05.06.2023 DS 1086/23 SU/BS/AALI5 05.06.2023
Søknad innvilget
336/4, 336/838, 336/839 Godkjent dispensasjoner og tillatelse til tiltak - Trafo / Nettstasjon Skoledalen 77 A, B, C og D Tiltakshaver: Asker Kommune

23/843 13.06.2023 DS 1087/23 SU/PL/JRUSTENR 13.06.2023
Søknad innvilget
326/9, 326/102 Jahrenbakkene 5, Tillaløkka 7 B - Godkjent arealoverføring Hjemmelshaver: Lars Torkild Øi, Marthe-Lise Næss-Andresen og Thomas Fredrik Næss-Andresen

22/4501 05.06.2023 DS 1088/23 SU/BS/FSORENSE 05.06.2023
Søknad innvilget
40/515 Endringstillatelse - Riving og nybygg enebolig med tilleggsdel Storengveien 12 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

23/526 05.06.2023 DS 1089/23 SU/BS/FSORENSE 05.06.2023
Søknad innvilget
40/1966 Endringstillatelse - Nybygg enebolig med tilleggsdel Margretes vei 15 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

21/632 05.06.2023 DS 1090/23 SU/BS/CSTROM1 05.06.2023
Plansak AS Søknad avslått
345/68 - Avslag - Nybygg garasje/ sekundærbolig med dispensasjoner Bjørnstadveien 4 K Tiltakshaver: Terje Torp

22/2014 05.06.2023 DS 1091/23 SU/BS/MRADEJKO 05.06.2023
Søknad innvilget
52/244, 52/256 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak i ett trinn - Etablering av gangvei og felles avkjørsel Dalebakken Tiltakshaver: Bartosz Kuzmiszyn

23/731 06.06.2023 DS 1092/23 SU/BS/KBRATTUM 06.06.2023
Siri Solberg Søknad innvilget
328/335 Godkjent søknad om endring av gitt tillatelse - Endring av anneks Lensmannsveien 23 Tiltakshaver: Siri Solberg

21/3670 06.06.2023 DS 1093/23 SU/BS/URASMUSS 06.06.2023
Søknad innvilget
38/113 parsell 2 - Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærenhet og garasjer Åsløkkveien 63 Tiltakshaver: Åsløkkveien 63 AS

23/373 06.06.2023 DS 1094/23 SU/BS/FSORENSE 06.06.2023
Søknad innvilget
26/35 (parsell A1/A2) Rammetillatelse - Nybygg enebolig med frittliggende sekundærbolig Hofstadåsen 5 Tiltakshaver: Gode Hus AS

21/1865 06.06.2023 DS 1095/23 SU/BS/URASMUSS 06.06.2023
Søknad innvilget
54/32 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Eddas vei 63-73 Tiltakshaver: Asker kommune

23/1357 06.06.2023 DS 1096/23 SU/PL/GLOVAL1 12.06.2023
Ing. E. Sønsterød AS Søknad innvilget
68/260 Bjerkåsveien 67 - Delingstillatelse - Fornyet søknad om deling Hjemmelshaver: Petter Hagby

22/2761 06.06.2023 DS 1097/23 SU/BS/AALI5 06.06.2023
Søknad innvilget
243/571 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Utbedring og oppføring av støttemurer og utsettingsrampe Nærsnes Tiltakshaver: Nærsnes Båtforening

23/374 06.06.2023 DS 1098/23 SU/BS/FSORENSE 06.06.2023
Søknad innvilget
26/35 (parsell B1/B2) Rammetillatelse - Nybygg enebolig med frittliggende sekundærbolig Hofstadåsen 5 Tiltakshaver: Gode Hus AS

23/958 06.06.2023 DS 1099/23 SU/BS/URASMUSS 06.06.2023
Ole-Richard Olsen Søknad innvilget
206/34 Ferdigattest - Ettergodkjenning bruksendring - Soverom, gang og bad til kjellerstue Aspelund 10 Tiltakshaver: Ole Richard Olsen

23/615 06.06.2023 DS 1100/23 SU/BS/URASMUSS 06.06.2023
Søknad innvilget
8/99 Ferdigattest - Endring av bærekonstruksjon Hukenveien 21 Tiltakshaver: Knut Andreas Eek

23/1525 06.06.2023 DS 1101/23 SU/BS/VSULJIC 06.06.2023
Søknad innvilget
50/282 Godkjent ny beredskapsplass Asker stasjon Tiltakshaver: Bane Nor SF

23/1230 06.06.2023 DS 1102/23 SU/BS/VSULJIC 06.06.2023
Søknad innvilget
52/10 Godkjent fasadeendring og endring av bærende konstruksjon - Enebolig Dalebakken 12 Tiltakshaver: Wilhelm S. Randers

23/1206 06.06.2023 DS 1103/23 SU/BS/VSULJIC 06.06.2023
Søknad innvilget
31/154 Godkjenning av heis Billingstadsletta 91 Tiltakshaver: OK Property AS

23/678 06.06.2023 DS 1104/23 SU/BS/HKORSVOL 06.06.2023
Søknad innvilget
40/1968 (tidl. 40/43 parsell 54) Tillatelse i ett trinn - Endring enebolig med garasje Odden 32 (tidl. Odden 28) Tiltakshaver: Johannes Rivertz

23/709 06.06.2023 DS 1105/23 SU/BS/CSTROM1 06.06.2023
Bent Hammel Søknad innvilget
248/4 Tillatelse i ett trinn - Reparasjon av brygge med dispensasjoner Blåhellaveien 42 Tiltakshaver: Bent Hammel

22/3488 06.06.2023 DS 1106/23 SU/BS/HKORSVOL 06.06.2023
Søknad innvilget
24/62 Godkjent midl. dispensasjon og rammetillatelse - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nye boliger Hønsveien 55 Tiltakshaver: Greveskogen Utvikling AS

23/592 07.06.2023 DS 1107/23 SU/BS/SSORUM2 07.06.2023
Søknad innvilget
92/411 Tillatelse i ett trinn - Nybygg sekundærbolig og riving av uthus Grobråtenveien 23 Tiltakshaver: Hans-Martin Øvergård

21/2232 07.06.2023 DS 1108/23 SU/BS/URASMUSS 07.06.2023
Søknad innvilget
40/979 Ferdigattest - Oppføring av støttemurer Otto Blehrs vei 34 Tiltakshaver: Ådne Saga Blomhoff

22/1061 07.06.2023 DS 1109/23 SU/BS/CKARLS1 07.06.2023
Ternen Håndverk AS Søknad innvilget
285/140 Tillatelse til tiltak- Fasadeendring- påbygg- dispensasjon

22/1180 07.06.2023 DS 1110/23 SU/BS/MSANDVED 07.06.2023
Søknad innvilget
247/23 Rammetillatelse med dispensasjon - Bruksendring av SEFRAK-registrert uthus til anneks/verksted/sommerstue/gjestehus Kleiva 9 Tiltakshaver: Kine Huseby Michelsen og Max Johnson

22/4097 07.06.2023 DS 1111/23 SU/BS/SHEINBUC 07.06.2023
Søknad innvilget
323/198 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Tilbygg og ombygging av hytte - Fritidsbolig Holmsåsen 50 Tiltakshaver: Jan Vetle Eikland

21/5040 07.06.2023 DS 1112/23 SU/BS/KGRAFF2 07.06.2023
Søknad innvilget
337/2 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - samlingsplass, beredskapsvei, adkomster og parkeringsplasser Røedstøa Tiltakshaver: Røedstøa Vel

22/3045 07.06.2023 DS 1113/23 SU/BS/CSTROM1 07.06.2023
Aslak Brynjolf Poppe Søknad innvilget
67/541 - Tillatelse uten ansvarsrett - Nybygg - Garasje med dispensasjon Høymyrmarka 64 Tiltakshaver: Aslak Brynjolf Poppe

23/1307 13.06.2023 DS 1114/23 SU/PL/MHOGLU1 13.06.2023
Søknad avslått
353/80 Storsandveien 39 A - Avslag på dispensasjon, opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring

23/1033 07.06.2023 DS 1115/23 SU/BS/CKARLS1 07.06.2023
Blokk Arkitekter AS Søknad innvilget
251/159 Rammetillatelse - Riving av eksisterende bolig og nybygg enebolig og garasje Utsiktsstubben 18 Tiltakshaver: Marius Heiberg

23/1381 07.06.2023 DS 1116/23 SU/BS/VSULJIC 07.06.2023
Søknad innvilget
39/337 Godkjent tillatelse til tilbygg med hagestue, utvidelse av balkong og fasadeendringer Lilleåsen 26 A Tiltakshaver: David Steinsvik

22/3819 07.06.2023 DS 1117/23 SU/BS/URASMUSS 07.06.2023
Søknad innvilget
309/21 Ferdigattest - Nybygg trafo / nettstasjon Dramstadveien Tiltakshaver: Asker Nett AS

23/411 12.06.2023 DS 1118/23 SU/PL/GLOVAL1 12.06.2023
Mestergruppen Arkitekter AS Søknad avslått
212/17, 212/272 Underlandsveien 69 - Avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring Hjemmelshaver: Sri Hanuma Chitti og Asker kommune

22/1336 07.06.2023 DS 1119/23 SU/BS/SSORUM2 07.06.2023
Abrahamsson & Haugstvedt AS Søknad innvilget
2/527 Tillatelse i ett trinn - Nybygg - Enebolig Finnsrudveien 10 Tiltakshaver: Abrahamsson & Haugstvedt AS

22/4277 07.06.2023 DS 1120/23 SU/BS/CSTROM1 07.06.2023
Arvid Leon Ytterstad Søknad innvilget
67/352- Tillatelse uten ansvarsrett - Nybygg - Tilbygg med dispensasjon Torpmarka 154 Tiltakshaver: Arvid Ytterstad

23/1285 08.06.2023 DS 1121/23 SU/BS/GBIRKELA 08.06.2023
Søknad innvilget
7/92 Tillatelse i ett trinn Rehabilitering av skorstein Øvre Drengsrud vei 4 Tiltakshaver: Roni Mousazadeh

21/4568 08.06.2023 DS 1122/23 SU/BS/DDEGALA 08.06.2023
Søknad innvilget
92/687 (tidl. 92/127) Ferdigattest - Nybygg vertikaltdelt tomannsbolig Ingolfs vei 15 A og B Tiltakshaver: Ingolfs vei 13 AS

23/426 08.06.2023 DS 1123/23 SU/BS/VSULJIC 08.06.2023
Søknad innvilget
32/104 BT5 felt B8 - Rammetillatelse til utomhusarbeider Bergerløkka Tiltakshaver: JM Norge AS

23/428 08.06.2023 DS 1124/23 SU/BS/VSULJIC 08.06.2023
Søknad innvilget
32/104 BT5 felt B8 - Rammetillatelse til ny boligblokk Bergerløkka Tiltakshaver: JM Norge AS

23/1329 13.06.2023 DS 1125/23 SU/PL/DKLEMMET 13.06.2023
Søknad innvilget
338/1 fnr.49 Røedsodden 18 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom - Innløsing av festetomt Hjemmelshaver: Otto Kåre Fageraas

22/4384 08.06.2023 DS 1126/23 SU/BS/GBIRKELA 08.06.2023
Søknad innvilget
1/280 Tillatelse til bruksendring fra boder til kjellerstue - Vakåsveien 33 B Tiltakshaver: Otto Jervell

23/743 08.06.2023 DS 1127/23 SU/BS/FSORENSE 08.06.2023
Søknad innvilget
47/167 (tidl. 47/100) Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig Nedre Båstad vei 7 Tiltakshaver: Boligbygg AS

23/1080 08.06.2023 DS 1128/23 SU/BS/DDEGALA 08.06.2023
Søknad innvilget
357/31 Ferdigattest - Anlegg/utbedring av privat felles boligvei, lekeplass og renovasjon Nordre Sætrevei 42 A, 42 D, 42 E Tiltakshaver: Sætrevei Eiendom AS

23/588 08.06.2023 DS 1129/23 SU/BS/JJUELL 08.06.2023
Søknad innvilget
40/279 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse for svømmebasseng Vendla 16 A Tiltakshaver: Neil Chapman

23/1680 08.06.2023 DS 1130/23 SU/BS/VSULJIC 08.06.2023
Søknad innvilget
79/8 Godkjent reetablering av uteservering foran serveringslokale Heggedalsveien 302 Tiltakshaver: Plenum Heggedal

23/1372 08.06.2023 DS 1131/23 SU/BS/DDEGALA 08.06.2023
Thomas Eriksen Søknad innvilget
67/493 Ferdigattest - Nybygg garasje med støttemur Høymyrmarka 202 Tiltakshaver: Thomas Eriksen

21/3772 08.06.2023 DS 1132/23 SU/BS/URASMUSS 08.06.2023
Søknad innvilget
251/469 Ferdigattest - Nytt tilbygg og ny carport Vestliveien 56 Tiltakshaver: Kraus Graveservice AS

23/466 08.06.2023 DS 1134/23 SU/BS/KBRATTUM 08.06.2023
Abel-Arkitekter Abel-Schjelderup Søknad innvilget
336/53 Godkjent rammetillatelse med dispensasjoner - Nybygg enebolig Hjemmelshaver: Snorre Magnus Eriksen og Lillan Balstad

22/2801 08.06.2023 DS 1135/23 SU/BS/HKORSVOL 08.06.2023
Søknad innvilget
29/291 Rammetillatelse - Nybygg - Tomannsbolig med garasje Otto Valstads vei 28 Tiltakshaver: Erling Tveit

21/4065 08.06.2023 DS 1136/23 SU/BS/FSORENSE 08.06.2023
Søknad innvilget
40/1890 Endringstillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

22/1298 08.06.2023 DS 1137/23 SU/BS/MRADEJKO 08.06.2023
Søknad innvilget
52/257 Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig med integrert garasje Dalebakken 19 B Tiltakshaver: Bartosz Kuzmiszyn

20/6855 09.06.2023 DS 1139/23 SU/BS/OSODERBL 09.06.2023
Søknad innvilget
261/311 Tillatelse til tiltak i ett trinn - godkjent dispensasjon strandsonen - Terrengendring og oppføring av støttemur Grimsrudveien 130 Tiltakshaver: Lars Borgersen

22/63 09.06.2023 DS 1141/23 SU/BS/FSORENSE 09.06.2023
Søknad innvilget
4/15 (tomt 1) Rammetillatelse - Nybygg enebolig og frittliggende sekundærbolig Dæliveien 37 Tiltakshaver: Frode Holt

22/2865 09.06.2023 DS 1142/23 SU/BS/DDEGALA 09.06.2023
Søknad innvilget
357/31 Tomt 3 - Ferdigattest - Nybygg - Enebolig Nordre Sætrevei 42 A Tiltakshaver: Sætrevei Eiendom AS

23/1661 09.06.2023 DS 1143/23 SU/BS/FSORENSE 09.06.2023
Søknad innvilget
4/15 (tomt 2) Rammetillatelse - Nybygg enebolig og frittliggende sekundærbolig Dæliveien 37 Tiltakshaver: Frode Holt

22/1492 10.06.2023 DS 1144/23 SU/BS/MDANIE1 10.06.2023
Søknad innvilget
78/329 Rammetillatelse og godkjente dispensasjoner - Frittliggende sekundærbolig Østliveien 9 Tiltakshaver: Mina Shaddel

22/4096 10.06.2023 DS 1145/23 SU/BS/IHAGBY 10.06.2023
Søknad innvilget
3/15 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Riving av uthus og oppføring av anneks med carport Gamle Drammensvei 255 Tiltakshaver: Henrik Mjaaland

22/286 11.06.2023 DS 1146/23 SU/BS/FISSA 11.06.2023
Søknad innvilget
49/199 Rammetillatelse med dispensasjon- nybygg enebolig Orestien 7 Tiltakshaver: Lars Andreas Hellebust

23/349 12.06.2023 DS 1147/23 SU/BS/FSORENSE 12.06.2023
Søknad innvilget
40/1793 snr. 1 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Utvendig trapp i terreng Sundveien 41 C Tiltakshaver: Gisle Evensen

23/1695 12.06.2023 DS 1148/23 SU/BS/KGRAFF2 12.06.2023
Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten Søknad innvilget
330/4 Rammetillatelse for søknad om påbygg / Heving av tak - Fritidsbolig Rødsteigveien 21 A Tiltakshaver: Christopher Carlsen

23/1526 12.06.2023 DS 1149/23 SU/BS/CSTROM1 12.06.2023
Fristed Arkitekter AS Søknad innvilget
353/167 - Rammetillatelse - Søknad om nybygg - Fritidsbolig Storsandveien 98 Tiltakshaver: Irene Grøndal

22/1131 12.06.2023 DS 1150/23 SU/BS/TBLAKSTA 12.06.2023
Thorstein Torjusson Diesen Søknad innvilget
40/713 Igangsettingstillatelse - Fasadeendring Ridder Flemmings vei 17 Tiltakshaver: Thorstein Diesen

21/4707 12.06.2023 DS 1151/23 SU/SA/PFLINGTO 12.06.2023
Bodil Therese Litlebø Lorenzi Søknad innvilget
2/334 Vedtak om endring av gebyr etter klagebehandling Trollhaugen 9 B Tiltakshaver: Bodil Litlebø Lorenzi

23/1045 12.06.2023 DS 1152/23 SU/BS/CSTROM1 12.06.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad innvilget
61/363 - Rammetillatelse - om bruksendring, tilbygg og påbygg - Kjedet enebolig Erlands vei 33 Tiltakshaver: Morten André Mjønes

23/1484 12.06.2023 DS 1153/23 SU/BS/CSTROM1 12.06.2023
Gh Tegneservice AS Søknad innvilget
336/625 - Tillatelse til tiltak - uten ansvarsrett - Tilbygg - Terrasse Bispeveien 5 Tiltakshaver: Tage Breivik

21/4657 12.06.2023 DS 1154/23 SU/BS/URASMUSS 12.06.2023
Søknad innvilget
79/87 Rekke A - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

23/220 12.06.2023 DS 1155/23 SU/BS/MDANIE1 12.06.2023
Caroline Sofie Hoel De Mora Søknad innvilget
38/261 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring Fjellfaret 19 Tiltakshaver: Caroline Sofie Hoel De Mora

23/1059 12.06.2023 DS 1156/23 SU/BS/DFAKHRZA 12.06.2023
Søknad innvilget
332/8 Tillatelse til tiltak i ett trinn - påbygg, carport til garasje, bjelkeveksling og ny stålpipe Myhreneveien 20 Tiltakshaver: Kristin Johansen

23/1159 12.06.2023 DS 1158/23 SU/BS/FISSA 12.06.2023
Søknad innvilget
51/10 Rammetillatelse - Nybygg tomannsbolig med dobbelgarasjer, riving av uthus og flytting av avkjørsel Gamle Bleikervei 30 A og B Tiltakshaver: Utbyggerpartner AS

23/1416 12.06.2023 DS 1159/23 SU/BS/CSTROM1 12.06.2023
Stig Leo Abrahamsen Søknad innvilget
348/32 - Tillatelse til tiltak - uten ansvarsrett - Ettergodkjenning - Tilbygg til fritidsbolig Storsandveien 140 Tiltakshaver: Stig Leo Abrahamsen

23/140 12.06.2023 DS 1160/23 SU/BS/ESAMDAL 12.06.2023
Konsmo Fabrikker AS Søknad innvilget
251/170 Godkjent rammetillatelse - Nybygg - Enebolig og garasje Utsiktsstubben 12 Tiltakshaver: Ida og Erik Granli

20/3990 12.06.2023 DS 1161/23 SU/BS/ALYNGROT 12.06.2023
Søknad innvilget
254/83 Endringstillatelse - Nybygg tomannsbolig med sekundærleiligheter og endring av adkomst Grønnliveien 11 Tiltakshaver: Thorrud Prosjekt AS

23/434 12.06.2023 DS 1162/23 SU/BS/EISACHSE 12.06.2023
Søknad innvilget
39/270 Tillatelse i ett trinn - Riving av eksisterende bolig og nybygg 3 eneboliger Landøyveien 76 Tiltakshaver: Hans Fredrik Steenbuch

22/3594 13.06.2023 DS 1163/23 SU/BS/MFLADE2 13.06.2023
Søknad innvilget
241/1 Rammetillatelse - Etablering av basestasjon med tilhørende stolpe Sundbyveien 4 Tiltakshaver: Telia Norge AS

23/466 13.06.2023 DS 1165/23 SU/BS/VSULJIC 13.06.2023
Søknad innvilget
336/53 Rammetillatelse - Nybygg - Enebolig Østre Strandvei 44 B Tiltakshaver: Gunnar Olav Imbsen

23/640 13.06.2023 DS 1166/23 SU/BS/BDEVOLD 20.06.2023
Søknad avslått
36/5 Avslag på søknad om retting av status i matrikkelen - Helårsbolig registrert som fritidsbolig Grosetveien 16 Tiltakshaver: Christine og Mats Mueller

21/4229 13.06.2023 DS 1167/23 SU/BS/VSULJIC 13.06.2023
Søknad innvilget
32/104 BT4 - Igangsettingstillatelse del 2 - Underjordisk garasje - Nybygg boligblokker Halvard Torgersens vei Tiltakshaver: JM Norge AS

23/1470 05.07.2023 DS 1168/23 SU/PL/DKLEMMET 05.07.2023
Kristin Boberg Blichfeldt Søknad innvilget
323/38 fnr. 34 Bugtegaten 19 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom-Innløsing av festetomt til fritidseiendom Hjemmelshaver: Kristin Boberg Blichfeldt

23/199 13.06.2023 DS 1169/23 SU/BS/CSTROM1 13.06.2023
Fristed Arkitekter AS Søknad innvilget
326/50 - Igangsettingstillatelse - Tilbygg til fritidsbolig Støaveien 13 Tiltakshaver: Odd Loven

22/4430 13.06.2023 DS 1170/23 SU/BS/IHAGBY 13.06.2023
Søknad avslått
48/155 Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak - Oppføring av bod Haldensvingen 41 Tiltakshaver: Martin Kile

23/1256 13.06.2023 DS 1171/23 SU/BS/JJUELL 13.06.2023
Petter Sandbu Søknad innvilget
24/92 Tillatelse til tiltak - Fasadeendring - Flytte og bytte vinduer Hønskollen 9 Tiltakshaver: Petter Sandbu

23/1532 13.06.2023 DS 1172/23 SU/BS/MFLADE2 13.06.2023
Søknad innvilget
282/116 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av pipe Sagveien 24 Tiltakshaver: Johan Edvard Landstrøm Søra

23/860 13.06.2023 DS 1173/23 SU/BS/FSORENSE 13.06.2023
Erland Skogstad Østgård Søknad innvilget
54/73 Tillatelse til tiltak - Carport/tak over eksisterende biloppstillingsplass Bleikerhaugen 36 Tiltakshaver: Erland Skogstad Østgård

22/1253 13.06.2023 DS 1174/23 SU/BS/HKORSVOL 13.06.2023
Søknad innvilget
1/147 Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Nybygg enebolig Hulda Garborgs vei 10 Tiltakshaver: Eva Catharina Grannas og Bernt Eikeland

23/1534 13.06.2023 DS 1175/23 SU/BS/SHEINBUC 13.06.2023
Søknad innvilget
342/1 Tillatelse til tiltak i ett trinn - rehabilitering av pipe Ekveien 12 A Tiltakshaver: May Britt Eek

20/860 13.06.2023 DS 1176/23 SU/BS/HKORSVOL 13.06.2023
Søknad innvilget
2/450 Igangsettingstillatelse II -Tilbygg / underbygg til eksisterende bolig Asker Terrasse 73 Tiltakshaver: Lars B. Økland og Marthe B. Økland

23/167 13.06.2023 DS 1177/23 SU/BS/FSORENSE 13.06.2023
Søknad innvilget
40/1954 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg Enebolig med garasje Vestre Hals 33 Tiltakshaver: Ante Bes Nilsen

23/1425 14.06.2023 DS 1178/23 SU/BS/MFLADE2 14.06.2023
Søknad innvilget
280/122 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Montering av stålpipe Bjønndalslia 6 A Tiltakshaver: Ann Elén Bjelde Ødegård

23/400 14.06.2023 DS 1179/23 SU/BS/OSODERBL 14.06.2023
Imagon AS Søknad innvilget
25/7 Tillatelse i ett trinn - Omprofilering av virksomhetsskilt Holmengata 6 Tiltakshaver: Holmen Senter

23/731 14.06.2023 DS 1180/23 SU/BS/DDEGALA 14.06.2023
Søknad innvilget
328/335 Ferdigattest - Endring av anneks Lensmannsveien 23 Tiltakshaver: Siri Solberg

21/3568 14.06.2023 DS 1181/23 SU/BS/DDEGALA 14.06.2023
Søknad innvilget
246/274 Ny frist for søknad om ferdigattest - Nybygg tomannsbolig Høvikskogen 9 Tiltakshaver: Areal Viken AS

21/4658 14.06.2023 DS 1183/23 SU/BS/URASMUSS 14.06.2023

Søknad innvilget
79/87 Rekke B - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Harry Sønsterøds vei 1-7 / Tyttebærtråkket 2-20 (tidl. Åmotåsen 23) Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

21/4659 14.06.2023 DS 1184/23 SU/BS/URASMUSS 14.06.2023
Søknad innvilget
79/87 Rekke C - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

22/1770 14.06.2023 DS 1185/23 SU/BS/HKORSVOL 14.06.2023
Søknad innvilget
39/791 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Vedlikehold av kunstig strand Lille Hawaii / Solveien Tiltakshaver: Nesbru Hageby Vel

21/2952 15.06.2023 DS 1186/23 SU/BS/DDEGALA 15.06.2023
Søknad innvilget
40/823 Ferdigattest - Påbygg / Takoppløft Vestre vei 57 B Tiltakshaver: Birthe Kunewa Hegstad og Siri Lande

23/1743 15.06.2023 DS 1187/23 SU/BS/MESTEVEN 15.06.2023
Ark Tjenester AS Søknad innvilget
280/84 Avslag på anmodning om unntak fra søknadsplikt - Tidsbestemt bruksendring av del av bygning Brøholtveien 79 Tiltakshaver: Velfra Barnehager AS

23/1477 15.06.2023 DS 1188/23 SU/PL/MHOGLU1 28.06.2023
Søknad innvilget
238/441, 238/162 Eternitveien 4 - Godkjent reguleringsendring Hjemmelshaver: Slemmestadsenteret AS og Asker kommune

22/24 15.06.2023 DS 1189/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
24/20 Ferdigattest - Riving, nybygg to eneboliger Hønsveien 80 Tiltakshaver: Risnes Eiendom AS

21/3669 15.06.2023 DS 1190/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
38/113 parsell 1 - Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærenhet og garasjer Åsløkkveien 63 Tiltakshaver: Åsløkkveien 63 AS

21/3671 15.06.2023 DS 1191/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
38/113 parsell 3 - Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærenhet og garasjer Åsløkkveien 63 Tiltakshaver: Åsløkkveien 63 AS

22/3724 15.06.2023 DS 1192/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
237/325 Ferdigattest - Ombygging, bruksendring og fasadeendring Kvernveien 5 Tiltakshaver: Sami Kamil Mohammed

22/1708 15.06.2023 DS 1193/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
250/485 Ferdigattest - Påkobling til kommunale ledningsanlegg i stikkveg, ferdigstilling av fritidsbolig Kjøyafaret 30 A Tiltakshaver: Follo Byggservice AS

23/1566 23.06.2023 DS 1194/23 SU/PL/MHOGLU1 23.06.2023
Søknad innvilget
239/77 Evjetun - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Evejtun

21/4839 15.06.2023 DS 1195/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
67/478 Ferdigattest - Takoppløft og bruksendring Høymyrmarka 243 Tiltakshaver: Kaj-Olav Roset

22/553 15.06.2023 DS 1196/23 SU/BS/URASMUSS 15.06.2023
Søknad innvilget
243/130 fnr.1 - Midlertidig brukstillatelse - Renovering og etterisolering av enebolig Gartnerveien 35 Tiltakshaver: Geir Vadseth

21/1871 16.06.2023 DS 1198/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
54/32 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Eddas vei 63-73 Tiltakshaver: Asker kommune

21/1755 16.06.2023 DS 1199/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
336/282 Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig Bispeveien Tiltakshaver: Smarte Boliger Buskerud AS

20/7457 16.06.2023 DS 1200/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
76/195 Ferdigattest - Tilbygg, renovering og fasadeendring Marieroveien 18 Tiltakshaver: Lars Otto Jordal og Ranveig Hesselberg Meland

23/1690 16.06.2023 DS 1201/23 SU/BS/SHEINBUC 16.06.2023
Søknad innvilget
323/38 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av pipe Holmåsen 52 Tiltakshaver: Hege Gyllstrøm

20/1708 16.06.2023 DS 1202/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Are Modig Søknad innvilget
23/65 Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg bolig og flytting av garasje Hønskogen 61 (tidl. Hønsveien 65) Tiltakshaver: Are Modig

21/2931 16.06.2023 DS 1203/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
251/746 Ferdigattest - Nybygg enebolig med 2 sokkelleiligheter og dobbel carport Vestliveien Tiltakshaver (ny): Asker Hus AS

23/1349 16.06.2023 DS 1204/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
55/292 Ferdigattest - Riving/nybygg garasje - Tilbygg/fasadeendring bolig Bleikerhaugen 22 Tiltakshaver: Nina Kragset Sorknes og Bjørn Kragset Sorknes

23/1358 16.06.2023 DS 1205/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Tone Vegler Søknad innvilget
357/157 Ferdigattest - Tilbygg Nedredammen 18 Tiltakshaver: Tone Vegler

23/699 16.06.2023 DS 1206/23 SU/BS/TBLAKSTA 16.06.2023
Søknad innvilget
40/939 Rammetillatelse - Påbygg, tilbygg, bruksendring, innvendig ombygging, garasjeheis og basseng Sundveien 11 B Tiltakshaver: Kristian Løvdal

23/909 16.06.2023 DS 1207/23 SU/BS/KBRATTUM 16.06.2023
Bygningsingeniør Svein Granli AS Søknad innvilget
337/2 fnr. 50 - Godkjent søknad i ett trinn - Riving av eksisterende veranda og nybygg innglasset veranda, samt endring av tak Sevjedammen 29 Tiltakshaver: Tom Georgsen

21/2452 16.06.2023 DS 1208/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
27/54 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Langkroken 2 Tiltakshaver: Asker kommune

21/2439 16.06.2023 DS 1209/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
54/347 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Konglungveien 249-255 Tiltakshaver: Asker kommune

21/2438 16.06.2023 DS 1210/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
54/347 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Konglungveien 241-247 Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

21/1887 16.06.2023 DS 1211/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
38/644 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Kaptein Gløersens vei 12-18 Tiltakshaver: Asker kommune

21/1884 16.06.2023 DS 1212/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
38/644 Ferdigattest - Utbedring og oppretting av brannskiller og brannalarmanlegg Kaptein Gløersens vei 4-10 Tiltakshaver: Asker kommune

23/570 16.06.2023 DS 1213/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
74/21 Ferdigattest - Oppføring av gasskjøler Arnestadveien 1 A Tiltakshaver: Rema 1000 Norge AS

22/4269 16.06.2023 DS 1214/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
274/83 Ferdigattest - Nybygg - Garasje Haugenveien 9 Tiltakshaver: Erling Bjerke

21/4875 16.06.2023 DS 1215/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
40/390 Midlertidig brukstillatelse - Riving av bygningsmasse, ombygging, tilbygg og etablering av svømmebasseng Dr. Natvigs vei 6 Tiltakshaver: Per Pettersen

22/200 16.06.2023 DS 1216/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
330/20 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig og nedsetting av avløpsrenseanlegg Knattvoldlia 26 (tomt 6) Tiltakshaver: Knatvold Hyttebygg AS

21/2493 16.06.2023 DS 1217/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
48/2 Midlertidig brukstillatelse - Opparbeidelse av vei, vann- og avløpsanlegg Leangveien 58 Tiltakshaver: Leangveien 58 AS

20/6806 16.06.2023 DS 1218/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
64/2 Midlertidig brukstillatelse - Forlengelse av opparbeidet vei G.M. Brydesvei Tiltakshaver: Daniel Johansen på vegne av veilaget i G.M. Brydesvei

20/933 16.06.2023 DS 1219/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
217/36 Ferdigattest - Tilbygg og ombygging av 2.etasje Underlandsveien 100 Tiltakshaver: Anita Amundsen

22/595 16.06.2023 DS 1220/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
285/120 Midlertidig brukstillatelse - Riving av eldre enebolig og oppføring av ny Bølstadveien 43 - Tiltakshaver: Håvar Emdal

20/6362 16.06.2023 DS 1221/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
92/58 Ferdigattest - Nytt påbygg / fasadeendring Nordvannslia 30 B Tiltakshaver: Lasse Kristian Hekkås

22/4384 16.06.2023 DS 1222/23 SU/BS/DDEGALA 16.06.2023
Søknad innvilget
1/280 Ferdigattest - Fasadeendring, etterisolering av yttervegger / tak og bruksendring Vakåsveien 33 B Tiltakshaver: Otto Jervell

23/749 16.06.2023 DS 1223/23 SU/BS/URASMUSS 16.06.2023
Søknad innvilget
238/430 Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein Boligveien 28 A Tiltakshaver: Lena Melhus

22/308 19.06.2023 DS 1224/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
250/578 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg bolig Fjordstien 3 A Tiltakshaver: Bernt Sønsterød

21/1834 19.06.2023 DS 1225/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
40/1940 Ny frist for ferdigstillelse - Nybygg enebolig med utleiedel og garasje Østre vei 27 Tiltakshaver: Caroline Andrea Thomassen og Mattias Bendixen

21/2398 19.06.2023 DS 1226/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
39/68 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærleilighet Nesvangen 24 Tiltakshaver: Hege Aker-Iversen

23/1121 19.06.2023 DS 1227/23 SU/BS/ESAMDAL 19.06.2023
Siv.ing. Stener Sørensen AS Søknad innvilget
219/2 Godkjente dispensasjoner og tillatelse i ett trinn - Rehabilitering / utblokking av vannledning Skrysetveien 4 A Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

20/4595 19.06.2023 DS 1228/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
63/83 Midlertidig brukstillatelse - Etablering av nytt veianlegg Trosvikodden 4 B Tiltakshaver: Anne-Grete S. Slettebø

23/109 19.06.2023 DS 1229/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
16/37 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig og ombygging av eksisterende enebolig til uthus Bergvangveien 18 Tiltakshaver: Anne Marie H. Jacobsen og Marius A. Kristiansen

22/3908 19.06.2023 DS 1230/23 SU/PL/MHOGLU1 29.06.2023
Søknad innvilget
38/98, 38/107 Åsløkkveien 68 og Fjellfaret 7- Godkjent reguleringsendring, arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom

20/6115 19.06.2023 DS 1231/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Eyvind Aker Søknad innvilget
3/205 Ferdigattest - Dobbel carport og renovering av terrasse Askerjordet 64 Tiltakshaver: Eyvind Aker

20/653 06.07.2023 DS 1232/23 SU/PL/SHAUG 06.07.2023
Søknad avslått
34/51 Fornyet behandling - Avslag på søknad - Deling / dispensasjon fra plan / mindre endring Solstad terrasse 25 Hjemmelshaver: Dinas Holding AS

23/1450 19.06.2023 DS 1233/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
251/580 51/580 Ferdigattest - Tilbygg i to etasjer Jensåsveien 37 A Tiltakshaver: Lars Petter Heinegaard

23/1447 19.06.2023 DS 1234/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
38/23 Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig med garasjer Åsløkkveien 78 Tiltakshaver: Trond Isnæs

22/4128 19.06.2023 DS 1235/23 SU/BS/URASMUSS 19.06.2023
Søknad innvilget
79/656 Ferdigattest - Etablering av nedgravd avfallsanlegg og snuplass for renovasjonsbil Haugenlia 19-25 Tiltakshaver: Sameiet Haugenlia

23/979 19.06.2023 DS 1236/23 SU/BS/FSORENSE 19.06.2023
Søknad innvilget
44/47 Rammetillatelse - Tilbygg til bolig Hvalsbakken 9 - 11 Tiltakshaver: Gine Victoria Normann

21/3785 19.06.2023 DS 1237/23 SU/BS/MRADEJKO 19.06.2023
Søknad innvilget
24/209 Igangsettingstillatelse del 1 - Riving av eksisterende hus og låve, nybygg erstatningshus og 4 eneboliger mm Gamle Drammensvei 438 Tiltakshaver: Eikr Gruppen AS

20/4653 20.06.2023 DS 1238/23 SU/BS/DDEGALA 22.06.2023
Søknad innvilget
92/103 Ferdigattest - Tilbygg, fasadeendring og bruksendring Ingolfs vei 6 Tiltakshaver: Magne Alexander Opsahl

21/3925 20.06.2023 DS 1239/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
241/143 Ferdigattest - Gjenoppbygging av rekkehus Røyskattlia 14 - 16 Tiltakshaver: Sameiet Røyskattlia 14 - 18

21/3455 20.06.2023 DS 1240/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
42/365 Ferdigattest - Nybygg garasje Hestehagen 48 A Tiltakshaver: Geir Brennvall

20/5514 20.06.2023 DS 1241/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Maria Sværi Buskoven Søknad innvilget
39/1291 Ferdigattest - Nybygg garasje Bjørklundsveien 34 Tiltakshaver: Maria Sværi Buskoven

23/1483 20.06.2023 DS 1242/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Kjell Åge Røn Søknad innvilget
9/65 Ferdigattest - Utvidelse / endring av bolig Vestre Jansrud 2 Tiltakshaver: Kjell Åge Røn

23/1571 20.06.2023 DS 1244/23 SU/BS/VSULJIC 20.06.2023
Anton Thomas Bjerch Søknad innvilget
39/1031Retting av matrikkel- antall boenhenter registrert på eiendom Soltoppen 2 B

22/1620 20.06.2023 DS 1245/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
240/172, 240/137, 240/115 - Ferdigattest - Riving av hele bygg Odalsveien 42, 44 og 46 Tiltakshaver: Team Bygg Prosjekt AS

21/838 20.06.2023 DS 1246/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
243/587 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærleilighet, garasje, svømmebasseng og støttemurer Sokkabekkveien 51 Tiltakshaver: Linda Sæthre Evensen

22/2345 20.06.2023 DS 1247/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
55/33 snr. 123 Ferdigattest - Tilbygg bolig Ospestien 31 Tiltakshaver: Jan Tore Berg

22/827 20.06.2023 DS 1248/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
40/1863 Ferdigattest - Riving av bygning og nybygg naust/badehus Odden 10 Tiltakshaver: Gunnar Børsand

22/734 20.06.2023 DS 1249/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
255/187 snr.2 - Ferdigattest - Nybygg - 2 lagerbygg (bygg 4 og 5) - Røyken Næringspark Vekstveien Tiltakshaver: Lager For Alle AS

21/4243 20.06.2023 DS 1250/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Stian Skarpeid Søknad innvilget
1/160 Ferdigattest - Forhøyet støttemur og tilhørende metallgjerde til oppkjørsel Jacob Neumanns vei 25 A Tiltakshaver: Stian Skarpeid

20/3325 20.06.2023 DS 1251/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
79/139 Ferdigattest - Tilbygg bolig med sekundær boenhet og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Røykenveien 363 Tiltakshaver: Pål Cato Nilsen

22/2004 20.06.2023 DS 1252/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
24/20 Ferdigattest - Oppføring av brannhydrant/kum langs kommunal vei Hønsveien 80 A, 80 B, 80 C Tiltakshaver: Risnes Eiendom AS

20/794 20.06.2023 DS 1253/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
251/571 Ferdigattest - Riving og nyoppføring garasje, tilbygg, terrengendring, mur Jensåsveien 43 Tiltakshaver: Monika og Rafal Seweryniak

20/3510 20.06.2023 DS 1254/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Tomas Bøhler Torsen Søknad innvilget
276/40 Ferdigattest - Riving av uthus/anneks og oppføring av nytt anneks Damveien 6 D Tiltakshaver: Tomas Bøhler Torsen

21/3337 20.06.2023 DS 1255/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
34/34 Ferdigattest -Tilbygg på eksisterende garasje Solstadveien 32 I Tiltakshaver: Wei Lin Guay

20/302 20.06.2023 DS 1256/23 SU/BS/URASMUSS 23.06.2023
Søknad innvilget
265/229 tomt 5 - Ferdigattest - Nybygg bolig Heggumstubben 12 Tiltakshaver: Nordbohus Asker og Bærum AS

20/7121 20.06.2023 DS 1257/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
238/434 Ferdigattest - Riving av fyrhus, oljetank og ståltrakt på Norcem Vaterlandsveien 17 Tiltakshaver: Slemmestad Brygge AS

20/3843 20.06.2023 DS 1258/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
104/1 m.fl. Ferdigattest - Opparbeidelse av teknisk infrastruktur innenfor delområde I Drammensveien / Kirkeveien Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/2339 20.06.2023 DS 1259/23 SU/BS/URASMUSS 20.06.2023
Søknad innvilget
255/165 Ferdigattest - Nytt lagerbygg Johan Follestads vei 7 Tiltakshaver: Apilar Lager og Logistikksenter AS

21/3206 20.06.2023 DS 1260/23 SU/BS/URASMUSS 21.06.2023
Søknad innvilget
8/143 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærenhet Ånnerudskogen 18 C Tiltakshaver: Truls Hilde

21/2978 21.06.2023 DS 1262/23 SU/BS/LHANSE2 21.06.2023
Friis Arkitekter AS Søknad innvilget
58/406 Igangsettingstillatelse - Nybygg - Enebolig med garasje Vettreåsen 27 Tiltakshaver: Nina Bollum og Per Anders Berge

23/753 21.06.2023 DS 1263/23 SU/BS/DDEGALA 22.06.2023
Søknad innvilget
275/132 Ferdigattest - Nybygg - Bolig og garasje Lavaløkka 20 A Tiltakshaver: Magdalena Maria Frankowicz-Nowotny og Tomasz Nowotny

23/370 21.06.2023 DS 1264/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
79/683 Ferdigattest - Bruksendring fra bod til kjellerstue Andersdammen 26 Tiltakshaver: Kristine Simonsen

23/1698 21.06.2023 DS 1265/23 SU/BS/VSULJIC 21.06.2023
Søknad innvilget
50/185 Tillatelse til ombygging - Endring av konstruksjon og brannskiller Drammensveien 852 Tiltakshaver: Asker Contract Manufacturing AS

22/4510 21.06.2023 DS 1266/23 SU/BS/ALYNGROT 21.06.2023
Søknad innvilget
68/380 Igangsettingstillatelse IG1 - Nybygg - Frittliggende sekundærbolig Påls vei 36 Tiltakshaver: Nina Bjerke Tawanda

21/977 21.06.2023 DS 1267/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
73/229 (tidl. 73/13) Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig med integrert garasje (B5) Julius Madsens vei 2 A og B Tiltakshaver: Sølve og Marianne Brenn Jerm, Torunn Muri og Simen Abrahamsen

20/7250 21.06.2023 DS 1268/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
336/39 Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig Bispeveien Tiltakshaver: Hegna Sporthorses AS

22/4492 21.06.2023 DS 1269/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
55/33 snr. 281 Ferdigattest - Tilbygg og fasadeendring Apalstien 22 Tiltakshaver: André Bråthen

23/898 21.06.2023 DS 1270/23 SU/BS/URASMUSS 21.06.2023
Søknad innvilget
328/422 Ferdigattest - Fasadeendring - Fritidsbolig Isrenna 3
Tiltakshaver: Per Claudi

23/791 21.06.2023 DS 1271/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
38/29 snr. 1 Ferdigattest - Endring av bæring - Ståldragere i 1.etasje
Nordengveien 9 A Tiltakshaver: Ing Erik Jonson AS

22/3296 21.06.2023 DS 1272/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
56/70 Ferdigattest - Påbygg / takoppløft - Enebolig Konglungveien 28 A
Tiltakshaver: Kjetil André Welde Knudsen

21/2866 21.06.2023 DS 1273/23 SU/SA/ALIEERIK 21.06.2023
Søknad innvilget
8/564 m.fl. - Melding om delegert vedtak - Fastsettelse av endelig fordeling av refusjon etter plan- og bygningsloven §18-9 Refusjonssak for Ånnerudbakken (nytt navn Haresporet)

20/302 21.06.2023 DS 1274/23 SU/BS/AALI5 21.06.2023
Søknad innvilget
265/229 Endringstillatelse - Nybygg bolig Heggumstubben 12
Tiltakshaver: Nordbohus Asker og Bærum AS

22/1521 21.06.2023 DS 1276/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Robert Grønås Søknad innvilget
76/27 snr.6 Ferdigattest - Balkong i 2.etasje og fasadeendring
Strandengveien 86 Tiltakshaver: Robert Grønås

20/6302 21.06.2023 DS 1277/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
241/309 (tidl. 241/222) Ferdigattest - Nybygg enebolig og opparbeidelse av terreng Morbergrønningen 40 Tiltakshaver: Obos Block Watne AS Avd. Viken Vest

20/2077 21.06.2023 DS 1278/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
30/311 Ferdigattest Tilbygg - Nytt inngangsparti Hvalstadåsen 18
Tiltakshaver: Tone Bryn (tidl. Otterhaug)

23/1895 29.06.2023 DS 1279/23 SU/PL/RRIAN 21.06.2023
Askala Arkitektur AS Søknad innvilget
357/448 Tempelveien 31 - Godkjent reguleringsendring - Endring av arealformål Del av området Skatvet, sydøstre del (del 1 og 2), planID 06282020

20/866 21.06.2023 DS 1280/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Nicolai Riis-Hansen Søknad innvilget
8/415 Ferdigattest - Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel - Gjøre bod om til soverom Elgtråkket 36 A Tiltakshaver: Ellen-Carine Stenrud

23/899 21.06.2023 DS 1281/23 SU/BS/OSODERBL 21.06.2023
Søknad innvilget
270/7 Godkjent rammetillatelse - Nybygg - Lagerbygg Auvi industriområde Tiltakshaver: Mittegetlokale AS

23/380 21.06.2023 DS 1283/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
238/122 snr.1 Ferdigattest - Oppføring av skorstein Gaupeveien 30 Tiltakshaver: Christian Gimle Tveit

22/3326 21.06.2023 DS 1284/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
206/47 Ferdigattest - Ny adkomstvei til Elopak Industriveien 30 Tiltakshaver: Asker kommune Samferdsel

22/2543 21.06.2023 DS 1285/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
28/173 Ferdigattest - Bruksendring kjeller - Tilleggsdel til hoveddel Langkroken 18 C Tiltakshaver: Naresh Eswaravaka

20/2308 21.06.2023 DS 1286/23 SU/BS/KMATHI2 22.06.2023
Søknad innvilget
40/1350 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærleilighet Lille Øverbergvei 8 C Tiltakshaver: Aleksander Nygård

21/4677 21.06.2023 DS 1287/23 SU/BS/VSULJIC 21.06.2023
Søknad innvilget
2/315 m.fl. Igangsettingstillatelse del 2 - Nybygg 5 boligblokker - Utomhusplan Askerveien 3 A m.fl. Tiltakshaver: Perleporten Asker AS

20/182 21.06.2023 DS 1288/23 SU/BS/URASMUSS 22.06.2023
Søknad innvilget
39/454, 39/491 Ny frist for ferdigstillelse - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt næringsbygg Billingstadsletta 31-35 Tiltakshaver: T.A.F. Eiendom AS

20/1625 21.06.2023 DS 1289/23 SU/BS/MFLADE2 21.06.2023
Søknad avslått
238/594 Avvisning på søknad om IG - Nybygg tomannsbolig og garasje Prestengfaret Tiltakshaver: Kwok Tak Sung

20/1104 22.06.2023 DS 1290/23 SU/BS/DDEGALA 22.06.2023
Søknad innvilget
250/582, 250/396 Ferdigattest - Nybygg 2 tomannsboliger og garasjer Tivoliåsen 9 Tiltakshaver (ny): Sølvveien AS

21/1160 22.06.2023 DS 1291/23 SU/SA/ASYVERS2 29.03.2022
Søknad innvilget
40/153 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng Taglugnveien 13 A

21/3167 22.06.2023 DS 1292/23 SU/BS/VSULJIC 22.06.2023
Søknad innvilget
24/146 Godkjent endring - Nybygg enebolig med sekundærleilighet og adkomst fra kommunal vei Vipeveien 18 Tiltakshaver: Ewa Linnea Helen Hopmark Ekholm

23/1677 22.06.2023 DS 1294/23 SU/BS/MKVINNEG 22.06.2023
Stein Dyre Berge Søknad innvilget
78/30 Tillatelse - Tilbygg - Drivhus Gjellum terrasse 39 Tiltakshaver: Stein Dyre Berge

23/1350 22.06.2023 DS 1295/23 SU/BS/DDEGALA 22.06.2023
Søknad innvilget
63/42 Ferdigattest - Tilbygg bolig Trosvikodden 17 A Tiltakshaver: Gro Lillian Fossnes Gamlem og Karl Rune Gamlem

23/1640 22.06.2023 DS 1296/23 SU/BS/KMATHI2 22.06.2023
Søknad innvilget
92/199 Ferdigattest - Tilbygg over to etasjer med garasje i underetasje Slyngveien 6 Tiltakshaver: Morten Wiese

21/1098 22.06.2023 DS 1297/23 SU/BS/MRADEJKO 22.06.2023
Søknad innvilget
55/323 Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Gjelder bygg 4 , Byggetrinn 1B Langenga 30 Tiltakshaver: Langenga Bolig AS

22/794 22.06.2023 DS 1298/23 SU/BS/JKIND 22.06.2023
Søknad innvilget
255/192 Ferdigattest - Nybygg fryselager med kontordel Vekstveien, Røyken næringspark felt BKB6 - Tiltakshaver: Logistikkdrift AS

23/1669 22.06.2023 DS 1299/23 SU/BS/KGRAFF2 22.06.2023
Norconsult AS Søknad innvilget
355/39 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - søknad om nybygg - prosessbygg Engeneveien 71 Tiltakshaver: Chemring Nobel AS

22/4504 23.06.2023 DS 1300/23 SU/BS/EISACHSE 23.06.2023
Søknad innvilget
51/4 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Bruksendring og rehabilitering av bygningsmasse, etablering av nytt torg Røykenveien 142 A Tiltakshaver: Norgesgruppen Eiendomsutvikling AS

23/1550 23.06.2023 DS 1301/23 SU/BS/VSULJIC 23.06.2023
Søknad innvilget
34/86 Tillatelse til rehabilitering av pipe Furubakken 17
Tiltakshaver: Signe Marie Jørgensen

23/1216 23.06.2023 DS 1302/23 SU/BS/VSULJIC 23.06.2023
Søknad innvilget
55/33 Tillatelse til montering av stålpipe Apalstien 39 Tiltakshaver: Ann Cecilie Tvede

23/1387 23.06.2023 DS 1303/23 SU/BS/VSULJIC 23.06.2023
Søknad innvilget
29/87 Tillatelse til riving av bolig og garasje Brusetveien 60 Tiltakshaver: Gode Hus AS

23/1446 26.06.2023 DS 1305/23 SU/BS/VSULJIC 26.06.2023
Søknad innvilget
42/71 Tillatelse til riving av eldre bolig Syverstadkollen 54 Tiltakshaver: Christopher Andreas Lange

22/3635 26.06.2023 DS 1306/23 SU/BS/IHAGBY 26.06.2023
Søknad innvilget
96/38 Igangsettingstillatelse nr. 01 - Tomannsbolig med carporter Rødsåsen 54 B Tiltakshaver: Tojo Eiendom og Consult AS

23/1751 26.06.2023 DS 1307/23 SU/BS/MSANDVED 26.06.2023
Simen Thrygg Søknad innvilget
276/89 Tillatelse til bruksendring av bod til soverom Bakkekroken 2 B Tiltakshaver: Simen Thrygg

23/1499 26.06.2023 DS 1309/23 SU/BS/DFAKHRZA 26.06.2023
Bjørg Kjensli Halvorsen Søknad innvilget
351/18 Tillatelse til tiltak i ett trin til oppføring av tilbygg, utvide eksisterende terrasse og bygge trapp ned til hage Børsandveien 4 Tiltakshaver: Bjørg Kjensli Halvorsen

23/1217 06.07.2023 DS 1310/23 SU/PL/JRUSTENR 06.07.2023
Vivir AS Søknad innvilget
39/97 Bjørklundsveien 22 B - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Vivir AS

23/359 26.06.2023 DS 1311/23 SU/BS/EMOSHUUS 26.06.2023
Søknad avslått
40/885 Avslag - Ettergodkjenning av terrasse / trapp samt dispensasjon fra tillatt BYA og byggegrense Otto Blehrs vei 39 B Tiltakshaver: Kim Phuong Ho Keshtkar og Keyvan Keshtkar

23/1417 26.06.2023 DS 1312/23 SU/BS/OSODERBL 26.06.2023
Niamo Arkitektur AS Søknad innvilget
306/37 Tillatelse i ett trinn - Søknad om solcelleanlegg på taket på daglivarebutikk Farvelbakken 3 Tiltakshaver: NG Kiwi Buskerud AS

22/1848 26.06.2023 DS 1314/23 SU/BS/CSTROM1 26.06.2023
Søknad innvilget
240/308 - Igangsettingstillatelse nr 2 - Nybygg - Enebolig og carport Nyveien 34 A Tiltakshaver: Rikke Wiksén og Debeis Antonio Dias

22/1615 26.06.2023 DS 1315/23 SU/BS/IHAGBY 26.06.2023
Søknad avslått
2/557 Hus A - Avslag på søknad - Nybygg enebolig med sekundær boenhet og parkeringsanlegg under bakken Askerveien 26 Tiltakshaver: Halvorsen Bygg og Eiendom AS

22/2013 26.06.2023 DS 1316/23 SU/BS/CSTROM1 26.06.2023
Søknad innvilget
70/3 Tillatelse i ett trinn med dispensasjon - Mellomlagring og knusing av stein og mellomlagring og produksjon av jord Yggesetveien 10 A
Tiltakshaver: Martin Rønning AS

22/217 27.06.2023 DS 1317/23 SU/BS/KMATHI2 27.06.2023
Søknad innvilget
0/0 Ferdigattest - Rehabilitering av støttemur ved Konglungen bru
Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/1577 27.06.2023 DS 1319/23 SU/BS/MSANDVED 27.06.2023
Søknad innvilget
255/188 Tillatelse til tiltak - Nybygg - Lagerbygg Vekstveien 23
Tiltakshaver: Lager for alle AS

23/734 27.06.2023 DS 1320/23 SU/BS/FSORENSE 27.06.2023
Søknad innvilget
39/661 Rammetillatelse - Korrespondansemappe - Nybygg 2 boligblokker med garasjeanlegg og utomhusarealer Billingstadsletta 17 Tiltakshaver: Kalklindeskogen AS

23/1539 27.06.2023 DS 1321/23 SU/BS/VSULJIC 27.06.2023
Søknad innvilget
40/999 Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Høgdaveien 22
Tiltakshaver: Kristoffer Nissen-Lie Kohmann

20/55 27.06.2023 DS 1322/23 SU/BS/KMATHI2 28.06.2023
Søknad innvilget
50/35 Ny frist for ferdigstillelse - Nybygg, fasadeendring og påbygg - Sentrumsgården Bankveien 10 Tiltakshaver: Fredensborg AS

23/1814 27.06.2023 DS 1323/23 SU/BS/SHEINBUC 27.06.2023
Anonym Søknad avslått
338/16 Avslag på begjæring om innsyn

22/3437 27.06.2023 DS 1324/23 SU/BS/JKIND 28.06.2023
Søknad innvilget
255/184 Ferdigattest - Nybygg - Kontor og verkstedbygg Johan Follestads vei 27 - Tiltakshaver: Johan Follestads vei AS

20/2209 27.06.2023 DS 1325/23 SU/BS/JKIND 27.06.2023
Søknad innvilget
32/282 Ferdigattest for tilstøtende arealer til felt B1 - Utomhus, gangvei, lek etc. (32/287 m.fl.) Bergerløkka BT1 / Bergerveien 12 - Tiltakshaver: JM Norge AS

23/193 28.06.2023 DS 1326/23 SU/BS/ALYNGROT 28.06.2023
Søknad innvilget
70/3 Igangsettingstillatelse - Fyllestasjon for flytende biogass Yggesetveien 10 A Tiltakshaver: Gasum Clean Gas Solutions AS

22/3640 28.06.2023 DS 1327/23 SU/BS/KMATHI2 28.06.2023
Søknad innvilget
50/122 Ferdigattest - Riving av bebyggelse Kirkeveien 224 B
Tiltakshaver: Asker sentrum Utvikling AS

23/255 28.06.2023 DS 1328/23 SU/BS/OSODERBL 28.06.2023
Wiese Vann & Miljø AS Søknad innvilget
357/746, 357/4, 357/263 Tillatelse i ett trinn - Godkjente dispensasjoner - Avløpsrenseanlegg - Bjørndalen barnehage Bjørndalen 16, 18 og 20
Tiltakshaver: Heidi Stav

23/1687 28.06.2023 DS 1329/23 SU/BS/CKARLS1 28.06.2023
Henrik Jahrsengene Skjørberg Søknad innvilget
251/45 Tillatelse til tiltak - bruksendring av kjeller Ivers vei 4
Tiltakshaver: Henrik Jahrsengene Skjørberg

23/1815 28.06.2023 DS 1330/23 SU/BS/SHEINBUC 28.06.2023
Roy Johansen Søknad avslått
338/16 Avslag på begjæring om innsyn

21/4065 28.06.2023 DS 1331/23 SU/BS/KMATHI2 28.06.2023
Søknad innvilget
40/1890 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med hybel/sokkelleilighet Høyfjellsåsen 4 Tiltakshaver: Hilde og Andrew Sturrock

22/21 28.06.2023 DS 1332/23 SU/BS/KMATHI2 28.06.2023
Søknad innvilget
250/380 Ferdigattest - Riving av hytte, endring av adkomst og nybygg enebolig Furuveien 9 Tiltakshaver: Bodil H. Andersen

23/258 28.06.2023 DS 1333/23 SU/BS/EISACHSE 28.06.2023
Søknad innvilget
40/281 Rammetillatelse - Riving av bolig og garasje og nybygg enebolig med underjordisk parkering og garasje Vendla 12 A Tiltakshaver: Benedicte A. Rossow og Tore Johan Floberg

20/4432 28.06.2023 DS 1334/23 SU/BS/KMATHI2 28.06.2023
Søknad innvilget
40/322, 40/1570 Ferdigattest - Nybygg enebolig med garasje Sundveien 35 C Tiltakshaver: Gjermund Harald Østby

22/2744 28.06.2023 DS 1336/23 SU/BS/KMATHI2 29.06.2023
Søknad innvilget
301/341 Ferdigattest - Bruksendring av loft og kjeller samt fasadeendring Langsethveien 34 Tiltakshaver: Christian Fossen Sandmo

21/1388 29.06.2023 DS 1337/23 SU/BS/EISACHSE 29.06.2023
Asker Eiendomsselskap AS Søknad innvilget
15/19 Avslag på søknad om redusert gebyr - Nybygg 14 eneboliger, lekeplass og adkomst Semsveien 126

23/1537 29.06.2023 DS 1339/23 SU/BS/VSULJIC 29.06.2023
Søknad innvilget
39/1847 Tillatelse til endring av bærekonstruksjon Furukollveien 15 B Tiltakshaver: Kristina Robinot-Chapon

22/1616 29.06.2023 DS 1340/23 SU/BS/IHAGBY 29.06.2023
Søknad avslått
2/121 Hus B - Avslag på søknad - Nybygg enebolig med sekundær boenhet og parkeringsanlegg Askerveien 26 Tiltakshaver: Halvorsen Bygg og Eiendom AS

23/1869 30.06.2023 DS 1341/23 SU/BS/ALYNGROT 30.06.2023
Søknad innvilget
69/76 Tillatelse til tiltak - Fasadeendring - Innsetting av ny ytterdør Torpveien 32 B Tiltakshaver: Max Bødtker-Lenthall

23/495 30.06.2023 DS 1342/23 SU/BS/EMOSHUUS 30.06.2023
Søknad innvilget
38/788 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg - Tomannsbolig Fjellfaret 2 B og 2 C Tiltakshaver: Arild Jansen og Farbod Dadgar

23/2052 30.06.2023 DS 1343/23 SU/BS/KMATHI2 30.06.2023
David Aubert Søknad innvilget
38/263 Ferdigattest - Garasje Billingstadveien 9 Tiltakshaver: David Aubert

23/620 30.06.2023 DS 1344/23 SU/BS/ESAMDAL 30.06.2023
Børge Helmann Jensen Søknad innvilget
238/125 Godkjent søknad om nedsettelse av gebyr - Montering av trappeheis Kirkealléen 4 B Tiltakshaver: Børge Helmann Jensen

23/867 30.06.2023 DS 1345/23 SU/BS/EMOSHUUS 30.06.2023
Søknad innvilget
40/1596 Tillatelse i ett trinn - Fasadeendringer og oppføring av ny kjellertrapp Olabakken 12 Tiltakshaver: Siamak Kalbasi

21/777 03.07.2023 DS 1347/23 SU/BS/URASMUSS 03.07.2023
Søknad innvilget
33/112 Ferdigattest - Tilbygg enebolig og nybygg garasje Johs. Hartmanns vei 16 B Tiltakshaver: Sigrid og Espen Flo Eriksen

22/2218 03.07.2023 DS 1349/23 SU/BS/SSORUM2 03.07.2023
Søknad innvilget
40/433 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med integrert garasje Margretes vei 6 Tiltakshaver: May-Britt Sæter

22/1102 03.07.2023 DS 1351/23 SU/BS/URASMUSS 03.07.2023
Søknad innvilget
92/530 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - Enebolig Grobråtenveien 41 Tiltakshaver: Mattias Husum Ødegaard

23/112 03.07.2023 DS 1352/23 SU/BS/ESAMDAL 03.07.2023
Maxbo Tekniske Tjenester AS Søknad avslått
250/368 Avslag på søknad om nedsatt gebyr - Nybygg - Enebolig Furuveien 30 Tiltakshaver: Bjørn Hagen

21/4658 03.07.2023 DS 1353/23 SU/BS/URASMUSS 03.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse 2. etasje (B201 - B210) - Rekke B, Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Harry Sønsterøds vei 1-7 / Tyttebærtråkket 2-20 (tidl. Åmotåsen 23) Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

22/2220 03.07.2023 DS 1355/23 SU/BS/SSORUM2 03.07.2023
Søknad innvilget
40/1958 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig med integrert garasje Margretes vei 6 Tiltakshaver: Jan Anders Volckmar

22/2137 03.07.2023 DS 1356/23 SU/BS/KMATHI2 03.07.2023
Søknad innvilget
336/1 Ferdigattest - Rivetillatelse for flistransportør Østre Strandvei 52 Tiltakshaver: Statkraft Tofte AS

23/1908 02.08.2023 DS 1357/23 SU/PL/MHOGLU1 02.08.2023
Søknad innvilget
238/491 Godkjent reguleringsendring av detaljregulering for Vaterland - Slemmestad sentrum

21/3703 03.07.2023 DS 1358/23 SU/BS/KMATHI2 03.07.2023
Søknad innvilget
61/753 Ferdigattest - Nybygg enebolig med hybel og garasje Gudolf Blakstads vei 19 A Tiltakshaver: Marianne Hellum Næss og Tor Martin Østgaard

23/1418 04.07.2023 DS 1360/23 SU/BS/SSORUM2 04.07.2023
Søknad innvilget
41/374 Tillatelse til riving av hytte Velhusveien 6 Tiltakshaver: Futhark Arkitekter AS

23/1381 04.07.2023 DS 1361/23 SU/BS/TOFTEBRO 04.07.2023
Søknad innvilget
39/337 Ferdigattest - Tilbygg med hagestue, utvidelse av balkong og fasadeendringer Lilleåsen 26 A Tiltakshaver: David Steinsvik

20/1313 04.07.2023 DS 1362/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
246/160 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig Volloddveien 6 Tiltakshaver: Morten Olav Berg

21/4659 04.07.2023 DS 1363/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Rekke C øvre plan - C201 tom C210 - Nybygg rekkehus Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

23/987 04.07.2023 DS 1364/23 SU/BS/TOFTEBRO 04.07.2023
Søknad innvilget
76/37 Ferdigattest - Tilbygg / fasadeendring enebolig Heslebergtoppen 6 A
Tiltakshaver: Helene Sofie Rasmussen og Tore Martinsen

21/4661 04.07.2023 DS 1365/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke E, unntatt innvendig - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23
Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

21/4662 04.07.2023 DS 1366/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke G - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

22/3723 04.07.2023 DS 1367/23 SU/BS/TOFTEBRO 04.07.2023
Søknad innvilget
217/35 Ferdigattest - Nedsetting av privat avløpsrenseanlegg Tronstadkleiva 2 Tiltakshaver: Barna Szöke

21/4663 04.07.2023 DS 1368/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke H - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

21/4664 04.07.2023 DS 1369/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke I - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

20/1225 04.07.2023 DS 1370/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
9/44 Ferdigattest - Nytt tilbygg til enebolig - vinterhage, trimrom, garasje, hjemmekontor og bod Øvre Måsan 6 A Tiltakshaver: Thomas Wøien

21/4660 04.07.2023 DS 1371/23 SU/BS/URASMUSS 04.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke D - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Harry Sønsterøsd vei 20-36 (tidl. Åmotåsen 23) Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

22/2101 04.07.2023 DS 1372/23 SU/BS/TOFTEBRO 04.07.2023
Søknad innvilget
278/72 Ferdigattest - Etablering av privat avløpsanlegg Sollia 20 Tiltakshaver: Lisbeth Dalsnes

22/3345 04.07.2023 DS 1373/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
255/162 Ferdigattest - Nybygg - Verkstedbygning Johan Follestads vei Tiltakshaver: Beto Utleie AS

21/5010 04.07.2023 DS 1374/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
41/421 Ferdigattest - Fasadeendring, nybygg sidebygning og ny terrasse på fritidsbolig Slottsveien 23 Tiltakshaver: Øyvind Ludvigsen

21/508 04.07.2023 DS 1375/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
265/37 Ferdigattest - Tilbygg til tomannsbolig Søndre Heggum Terrasse 1 Tiltakshaver: Hanne Lisa Matt

23/1242 04.07.2023 DS 1376/23 SU/BS/FSORENSE 04.07.2023
Søknad innvilget
39/661 Rammetillatelse - Underjordisk garasjeanlegg Billingstadsletta 17 Tiltakshaver: Kalklindeskogen AS

23/1244 04.07.2023 DS 1377/23 SU/BS/FSORENSE 04.07.2023
Søknad innvilget
39/661 Rammetillatelse - Utomhusarealer, interne veier, støttemurer, støyskjermer mm. Billingstadsletta 17 Tiltakshaver: Kalklindeskogen AS

23/1246 04.07.2023 DS 1378/23 SU/BS/FSORENSE 04.07.2023
Søknad innvilget
39/661 Rammetillatelse - Nybygg blokk A Billingstadsletta 17 Tiltakshaver: Kalklindeskogen AS

23/1249 04.07.2023 DS 1379/23 SU/BS/FSORENSE 04.07.2023
Søknad innvilget
39/661 Rammetillatelse - Nybygg blokk B Billingstadsletta 17
Tiltakshaver: Kalklindeskogen AS

23/1521 04.07.2023 DS 1380/23 SU/BS/CSTROM1 04.07.2023
Arkitektkontoret Hauger AS Søknad innvilget
309/312 - Tillatelse til tiltak - Riving, nybygg, ettergodkjenning, fasadeendringer, støttemur og terrengjusteringer Øvre Voldenveien 2 B
Tiltakshaver: Hege Kristin Traagstad

23/529 04.07.2023 DS 1381/23 SU/BS/EISACHSE 04.07.2023
Søknad innvilget
1/45, 1/54 m.fl Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Fornyelse av kommunale VA-ledninger og oppgradering av vei og fortau Nedre Vakås
Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

21/307 04.07.2023 DS 1382/23 SU/BS/KMATHI2 04.07.2023
Søknad innvilget
73/9 Ferdigattest - Tilbygg, påbygg og fasadeendring Slemmestadveien 420 - Tiltakshaver: Dag Juell Pettersen

23/1875 05.07.2023 DS 1383/23 SU/BS/CKARLS1 05.07.2023
Sweco Norge AS Søknad innvilget
239/13 Tillatelse til tiltak -midlertidig pendlerparkering Nyveien 1
Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/1907 05.07.2023 DS 1384/23 SU/BS/KMATHI2 05.07.2023
Søknad innvilget
38/471 Ferdigattest - Oppføring av støttemur Tømtebakken 27
Tiltakshaver: Daniel Tandberg Abrahamsen og Caroline Sønsteby

22/3914 05.07.2023 DS 1385/23 SU/BS/CKARLS1 05.07.2023
Norconsult AS Søknad innvilget
238/434 Igangsettingstillatelse 2 resterende arbeider - Bruksendring - Servicebygg Vaterlandsveien 17 Tiltakshaver: Norcem AS

21/4665 05.07.2023 DS 1386/23 SU/BS/URASMUSS 05.07.2023
Søknad innvilget
79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Rekke J - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

22/2484 05.07.2023 DS 1387/23 SU/BS/KMATHI2 05.07.2023
Søknad innvilget
323/194 Ferdigattest - Tilbygg fritidsbolig og ny bod/hagestue, endring av eksisterende terrasse Bugtegaten 30 Tiltakshaver: Hege Gaaseide

21/4328 05.07.2023 DS 1388/23 SU/BS/HKORSVOL 05.07.2023
Søknad innvilget
15/17 Igangsettingstillatelse - Nybygg garasje og delvis riving av eksisterende garasje / omgjøring til bod Vøyen Terrasse 35 A Tiltakshaver: Erik Hauglin

22/2331 06.07.2023 DS 1390/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
54/345 Ferdigattest - Oppgradering av eksisterende basestasjon Konglungveien 203 Tiltakshaver: Telenor Infra AS

21/2789 06.07.2023 DS 1391/23 SU/BS/JKIND 06.07.2023
Søknad innvilget
72/125 Ferdigattest - Bruksendring og ettergodkjenning av hybel Olleløkkveien 21 - Tiltakshaver: Line Brinch

21/2398 06.07.2023 DS 1392/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
39/68 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærleilighet Nesvangen 24 Tiltakshaver: Hege Aker-Iversen

23/1273 06.07.2023 DS 1393/23 SU/PL/JRUSTENR 07.07.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad avslått
1/1 Vakås - Avslag på søknad - Mindre reguleringsendring - Oppfrisking av utdatert planbestemmelse i plan 2

20/4901 06.07.2023 DS 1394/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
2/549 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig og garasje - Hus A9 Hønsveien 130 / Landåsjordet / Felt L1 A Tiltakshaver: M3 Boliger AS

20/4854 06.07.2023 DS 1395/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
2/549 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig og garasje - Hus A6 Hønsveien 124 / Landåsjordet / Felt L1 A Tiltakshaver: M3 Boliger AS

21/575 06.07.2023 DS 1396/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
73/228 (tidl. 73/13) Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundær boenhet (felt B4) Julius Madsens vei 12 - Tiltakshaver: Mats og Marie Beck

20/2814 06.07.2023 DS 1397/23 SU/BS/KMATHI2 06.07.2023
Søknad innvilget
119/1086 Ferdigattest - Utvidelse av Hønsveien SV4 - Delstrekning 1 Hønsveien Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

20/4063 07.07.2023 DS 1398/23 SU/BS/CSTROM1 07.07.2023
Sydskogen Vel Søknad innvilget
237/289 Delvis tillatelse til tiltak - Reguleringsendring Sydskogen: Opparbeidelse av parkeringsplasser langs Tors vei Tiltakshaver: Sydskogen Vel

22/1308 07.07.2023 DS 1399/23 SU/BS/MRADEJKO 07.07.2023
Søknad innvilget
20/29 Igangsettingstillatelse del 5 (resterende arbeider) - Riving og gjenoppbygging av låve Semsveien 154 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/4074 07.07.2023 DS 1400/23 SU/BS/KMATHI2 07.07.2023
Søknad innvilget
2/134 Ferdigattest - Etablering av støttemur Hønsveien 131 A Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

21/3161 07.07.2023 DS 1401/23 SU/BS/TOFTEBRO 07.07.2023
Søknad innvilget
40/604 snr.126 Ferdigattest - Tilbygg til rekkehus Halsåsen 2 B Tiltakshaver: Scott Patrick Brügmann-Engene

21/2927 07.07.2023 DS 1402/23 SU/BS/TOFTEBRO 07.07.2023
Søknad innvilget
6/292 Ferdigattest - Ettergodkjenning av utførte arbeider i sokkeletasje Barlindbekken 6 Tiltakshaver: Yngve Berntsen

23/862 07.07.2023 DS 1403/23 SU/BS/ALYNGROT 07.07.2023
Søknad innvilget
26/43 Dispensasjon og rammetillatelse - Riving og nybygg - Bod Hønsveien 7 Tiltakshaver: Emil Paaske

22/3237 07.07.2023 DS 1404/23 SU/BS/TOFTEBRO 07.07.2023
Søknad innvilget
235/58 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - Enebolig Heggedal
Tiltakshaver: Anders Jansson

22/3875 07.07.2023 DS 1405/23 SU/BS/KMATHI2 07.07.2023
Søknad innvilget
251/304 Ferdigattest - Rehabilitering av pipe Skaulia 13 Tiltakshaver: Bjørg Kvalsvik Konglevoll

23/1402 07.07.2023 DS 1406/23 SU/BS/CKARLS1 07.07.2023
Martin Rønning AS Søknad innvilget
238/189 Tillatelse til tiltak - Riving av garasjerekke Hjortveien
Tiltakshaver: Silje Olsen

20/7519 07.07.2023 DS 1408/23 SU/BS/KMATHI2 07.07.2023
Søknad innvilget
73/13 Ferdigattest - Nybygg enebolig med sekundærleilighet og garasje (felt B9) Julius Madsens vei 6 Tiltakshaver: Ida og Jan Norlie

22/1833 11.07.2023 DS 1410/23 SU/BS/TOFTEBRO 11.07.2023
Søknad innvilget
251/761 Ferdigattest - Nybygg - Enebolig med garasje Feveien 8
Tiltakshaver: H Property AS

23/1835 11.07.2023 DS 1411/23 SU/BS/VSULJIC 11.07.2023
Ingrid Therese Idsøe Holst Søknad innvilget
1/172 Tillatelse til bruksendring - Fra 2 boenheter til 1 boenhet med hybel Jacob Neumanns vei 10 Tiltakshaver: Ingrid Therese Idsøe Holst

23/1323 11.07.2023 DS 1412/23 SU/BS/TOFTEBRO 11.07.2023
Gunnar Sveaas Ytreberg Søknad innvilget
237/505 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Tors vei 122
Tiltakshaver: Gunnar Sveaas Ytreberg

22/3483 11.07.2023 DS 1413/23 SU/BS/TOFTEBRO 11.07.2023
Søknad innvilget
357/622 Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein Lauvåsveien 22
Tiltakshaver: Rita Ramberg

23/1777 11.07.2023 DS 1414/23 SU/BS/VSULJIC 11.07.2023
Dimitri Bay Søknad innvilget

38/36 snr.10 Tillatelse til bruksendring fra bod/ teknisk rom til vaskerom Stasjonsveien 2 Tiltakshaver: Dimitri Bay

22/658 11.07.2023 DS 1415/23 SU/PL/SHAUG 11.07.2023
Søknad innvilget
39/181 Solkroken 1 - Godkjent midlertidig utsettelse av delevilkår Hjemmelshaver: Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS

20/4541 11.07.2023 DS 1417/23 SU/BS/TOFTEBRO 11.07.2023
Søknad innvilget
1/480 Ferdigattest - Takoppbygg bolig Hulda Garborgsvei 40 Tiltakshaver: Hakon Wester

21/2161 11.07.2023 DS 1418/23 SU/BS/URASMUSS 11.07.2023
Søknad innvilget
48/2 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg 3 boligblokker, underjordisk parkeringshus, renovasjonsanlegg og lekeplass Leangveien 58 Tiltakshaver: Leangveien 58 AS

21/5054 11.07.2023 DS 1419/23 SU/BS/EISACHSE 11.07.2023
Søknad innvilget
38/159 Igangsettingstillatelse del 3 -Hus A - Nybygg bolig Billingstadåsen 24 Tiltakshaver: Constant Utvikling AS

21/5055 11.07.2023 DS 1420/23 SU/BS/EISACHSE 11.07.2023
Søknad innvilget
38/849 Igangsettingstillatelse - Hus B - Nybygg bolig Billingstadåsen 24 Tiltakshaver: Constant Utvikling AS

23/1922 12.07.2023 DS 1421/23 SU/BS/VSULJIC 12.07.2023
Søknad innvilget
27/5 Tillatelse til tiltak - Nytt inntaksrør for sprinkleranlegg Holmengata 6 Tiltakshaver: Storebrand Holmensenteret II AS

20/2381 12.07.2023 DS 1422/23 SU/BS/URASMUSS 12.07.2023
Søknad innvilget
251/755, 251/756, 251/586 - Midlertidig brukstillatelse - Oppføring tomannsbolig Jensåsveien 43 og 45 Tiltakshaver: Jensåsveien 45 AS

22/3332 12.07.2023 DS 1423/23 SU/BS/GBIRKELA 12.07.2023
Søknad innvilget
7/22 Rammetillatelse til tiltak - Riving av eksisterende bolig og nybygg enebolig med sekundærenhet og garasje Drengsrudveien 55 B Tiltakshaver: Inger Jensrud

20/4255 12.07.2023 DS 1424/23 SU/BS/URASMUSS 12.07.2023
Søknad innvilget
338/297 Ferdigattest - Oppføring av tre boliger i rekke Blåveisskogen 10 - 14 Tiltakshaver: Jomfrukroken Invest AS

21/4920 12.07.2023 DS 1425/23 SU/BS/URASMUSS 12.07.2023
Søknad innvilget
119/1086 Ferdigattest - Utbedring av Hønsveien SV4 - Delstrekning 2 Hønsveien Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

21/3774 12.07.2023 DS 1426/23 SU/BS/URASMUSS 12.07.2023
Søknad innvilget
2/1 Ferdigattest - Etablering av fortau langs deler av Hønsveien SV4 Askerveien 10 Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS

23/330 12.07.2023 DS 1427/23 SU/BS/CSTROM1 12.07.2023
Backe Idrettsbygg AS Søknad innvilget
265/70 Igangsettingstillatelse nr 1 - For grunnarbeider - Nybygg - Idrettshall på Røyken videregående skole Jon Leiras vei 32 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/2407 13.07.2023 DS 1429/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
250/555 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig Åros Tiltakshaver: Charlotte Hagerup

20/2587 13.07.2023 DS 1430/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
253/28 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg bolig med integrert garasje Ivers vei 58 Tiltakshaver: Tom Werge Johansen

23/2048 13.07.2023 DS 1431/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
265/157 Ferdigattest - Nybygg Bolig Vestre Heggumåsen 10

21/2367 13.07.2023 DS 1432/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
58/48 Ferdigattest - Nybygg garasje, påbygg og tilbygg til enebolig Vettreåsen 13 Tiltakshaver: Kristine Thordén Salvesen og Christian Thordén Salvesen

20/6057 13.07.2023 DS 1433/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
278/63 Ny frist for ferdigstillelse - Utbedring / restaurering av fritidsbolig Sjøveien 32 Tiltakshaver: Jan Eric Haagensen

23/2062 13.07.2023 DS 1434/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
309/346 Ferdigattest - Tilbygg enebolig Vestjordet 7 Tiltakshaver: Turi Abrahamsen

23/2060 13.07.2023 DS 1435/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
63/85 Ferdigattest - Nybygg garasje og boder under bakken/ny adkomst Trosvikodden 8 Tiltakshaver: Pål og Valborg Stiansen

23/1487 13.07.2023 DS 1436/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
79/91 Ferdigattest - Rehabilitering av pipe Andersdammen 46 Tiltakshaver: Maren Beate Olsen

23/1304 13.07.2023 DS 1437/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
357/825 Ferdigattest - Montering av stålpipe Øraveien 25 Tiltakshaver: Vito Torfelt

23/733 13.07.2023 DS 1438/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
47/114 Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein Båstadryggen 30 Tiltakshaver: Karl Anders Langerød

23/141 13.07.2023 DS 1440/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
27/21 Midlertidig brukstillatelse - Adkomstvei til bolig Holmenåsen 9 Tiltakshaver: HØK AS

23/2168 13.07.2023 DS 1442/23 SU/BS/TOFTEBRO 13.07.2023
Asker og Bærums Budstikke AS Søknad avslått
40/787 Avslag på begjæring om innsyn Nesøya

21/4330 13.07.2023 DS 1443/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
40/483 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærbolig og integrert garasje, snuhammer mm Høyfjellsåsen 14 Tiltakshaver: Alexander von Hirsch

21/2592 13.07.2023 DS 1444/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
6/683 Midlertidig brukstillatelse - Oppgradering av enebolig Rødhettes vei 32 Tiltakshaver: Hildegunn Løken Sandal og Lars Braad Nielsen

22/3421 13.07.2023 DS 1445/23 SU/BS/URASMUSS 13.07.2023
Søknad innvilget
53/11 Ferdigattest - Ny lekeplass Risenga Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/2109 19.07.2023 DS 1447/23 SU/PL/GLOVAL1 19.07.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad innvilget
15/19 Semsveien 126 - Delingstillatelse Hjemmelshaver: Asker Eiendomsselskap AS

21/3794 14.07.2023 DS 1448/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Morten Østby Bringsli Søknad innvilget
40/604 snr.2 - Ferdigattest - Riving av vindfang og oppføring av nytt og større Myrveien 30 C Tiltakshaver: Morten Østby Bringsli

22/4497 14.07.2023 DS 1449/23 SU/BS/MRADEJKO 14.07.2023
Siv.ark. Siv Helene Sinober Søknad innvilget
2/44 Igangsettingstillatelse - Bruksendring / innvendig brannteknisk oppgradering og ventilasjon Knud Askers vei 5 Tiltakshaver: Asker Bygg Eiendom AS

21/3568 14.07.2023 DS 1450/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
246/274 Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig Høvikskogen 9 Tiltakshaver: Areal Viken AS

20/6293 14.07.2023 DS 1451/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
241/310 (tidl. 241/222) Ferdigattest - Nybygg enebolig og opparbeidelse av terreng Morbergrønningen 42 Tiltakshaver: Obos Block Watne As Avd Distr Ktr Viken Vest 25420

23/1537 14.07.2023 DS 1452/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
39/1847 Ferdigattest - Endring av bærekonstruksjon Furukollveien 15 B Tiltakshaver: Kristina Robinot-Chapon

22/2341 14.07.2023 DS 1453/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Nina Lunde Langemyhr Søknad innvilget
40/1141 Ferdigattest - Tilbygg / Fasadeendring - Bolig Halstoppen 45 Tiltakshaver: Nina Lunde Langemyhr

21/3883 14.07.2023 DS 1454/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
38/314 Ferdigattest - Tilbygg til enebolig Dragonveien 61 Tiltakshaver: Anne Lise Loland

20/1850 14.07.2023 DS 1455/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
8/328 Ferdigattest - Innbygging av terrassedel under eksisterende tak Ånnerudstubben 2 Tiltakshaver: Fredrick Bråten Haugland

23/810 14.07.2023 DS 1456/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
29/15 Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein Arne Garborgs vei 28 Tiltakshaver: Geir Vuolab

23/467 14.07.2023 DS 1457/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
55/616 Ferdigattest - Påbygg / takopplett på garasje Granbakken 57 Tiltakshaver: Jan Eivind Michelsen

22/3293 14.07.2023 DS 1458/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
32/104 BT 4 - Ferdigattest - Forberedende grunnarbeider Bergerløkka Tiltakshaver: JM Norge AS

23/620 14.07.2023 DS 1459/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023

Søknad innvilget
238/125 Ferdigattest - Montering av trappeheis Kirkealléen 4 B Tiltakshaver: Børge Helmann Jensen

22/3067 14.07.2023 DS 1460/23 SU/BS/URASMUSS 14.07.2023
Søknad innvilget
348/6 Ferdigattest - Renseanlegg Storsandveien 131 Tiltakshaver: Wenche Brevik

22/3308 17.07.2023 DS 1461/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
51/4 Ferdigattest - Oppgradering av basestasjon Røykenveien 142 Tiltakshaver: Telenor Infra AS

22/9 17.07.2023 DS 1462/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
27/21 Midlertidig brukstillatelse - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tomannsbolig Holmenåsen 9 Tiltakshaver: Høk AS

21/3947 17.07.2023 DS 1463/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
336/4, 336/838, 336/839 Ferdigattest - Trafo / Nettstasjon Skoledalen 77 A, B, C og D Tiltakshaver: Asker Kommune

21/2891 17.07.2023 DS 1464/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
70/45 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg sekundærbolig med garasje Markveien 20 Tiltakshaver: Amanda Bostad

21/854 17.07.2023 DS 1465/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Rune Filberg Søknad innvilget
328/282 Ferdigattest - Tilbygg til hytte Smedåsveien 17 Tiltakshaver: Rune Filberg

21/534 17.07.2023 DS 1466/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Torstein Laupsa Søknad innvilget
13/47 Ferdigattest - Tilbygg - Enebolig Hogstadveien 61 Tiltakshaver: Torstein Laupsa

20/6506 17.07.2023 DS 1467/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
39/313 (39/2058) Ferdigattest - Nybygg enebolig med frittliggende sekundærbolig Neslia 26 C og D - Tiltakshaver: Vektor Eiendom AS

20/6503 17.07.2023 DS 1468/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
39/313 Ferdigattest - Riving av eksisterende bolig samt nybygg bolig med frittliggende sekundærbolig Neslia 26 A og B Tiltakshaver: Vektor Eiendom AS

22/2822 17.07.2023 DS 1469/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
237/1005 (tidl.237/248) Ferdigattest - Nybygg enebolig Bergstien 2 Tiltakshaver: Aksel Bondø

22/522 17.07.2023 DS 1470/23 SU/BS/EISACHSE 17.07.2023
Søknad innvilget
40/271 Igangsettingstillatelse 1 - Påbygg, tilbygg og underbygning av eksisterende bolig Kjeksla 11 Tiltakshaver: Eivind Andreas Floberg

22/1430 17.07.2023 DS 1471/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
2/528 Ferdigattest - Nybygg enebolig Finnsrudveien 12 Tiltakshaver: Abrahamsson & Haugstvedt AS

21/2933 17.07.2023 DS 1472/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
96/80 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg tomannsbolig og garasje Rødsåslia 51-57 Tiltakshaver: Stabekk Eiendomsforvaltning AS

21/4153 17.07.2023 DS 1473/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Søknad innvilget
337/112 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig Røedstøa 25 Tiltakshaver: Per Roskifte

21/2187 17.07.2023 DS 1474/23 SU/BS/URASMUSS 17.07.2023
Stian Alexander Enger Søknad innvilget
67/78 Ferdigattest - Restaurering av hytte, ny platting og terrasse Håkavikveien 14 Tiltakshaver: Stian Enger

22/4501 18.07.2023 DS 1476/23 SU/BS/FSORENSE 18.07.2023
Søknad innvilget
40/515 Endringstillatelse - Riving og nybygg enebolig med tilleggsdel Storengveien 12 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

23/526 18.07.2023 DS 1477/23 SU/BS/FSORENSE 18.07.2023
Søknad innvilget
40/1966 Endringstillatelse - Nybygg enebolig med tilleggsdel Margretes vei 15 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

20/742 18.07.2023 DS 1478/23 SU/BS/URASMUSS 18.07.2023
Søknad innvilget
238/448 Midlertidig brukstillatelse leilighet S 203 - Bruksendring Skolebakken 8 C og 8 D Tiltakshaver: Skolebakken 8 AS

23/378 18.07.2023 DS 1480/23 SU/BS/URASMUSS 18.07.2023
Thomas Algerøy Søknad innvilget
211/18 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Klokkegårdsveien 25 Tiltakshaver: Thomas Algerøy

22/4501 18.07.2023 DS 1481/23 SU/BS/FSORENSE 18.07.2023
Søknad innvilget
40/515 Igangsettingstillatelse del 1 - Riving og nybygg enebolig med tilleggsdel Storengveien 12 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

23/526 18.07.2023 DS 1484/23 SU/BS/FSORENSE 18.07.2023
Søknad innvilget
40/1966 Igangsettingstillatelse del 1 - Nybygg enebolig med tilleggsdel Margretes vei 15 Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

23/2196 18.07.2023 DS 1485/23 SU/BS/URASMUSS 18.07.2023
Søknad innvilget
68/253 Ferdigattest - Tilbygg / fasadeendring enebolig Bjerkåsveien 61 Tiltakshaver: Audun og Wenche Gjøstein

22/2971 18.07.2023 DS 1486/23 SU/BS/URASMUSS 18.07.2023
Søknad innvilget
30/122, 30/123 Ferdigattest - Nybygg rekkehus felt B1 øst rekke B Brusetsvingen 31 og 33 Tiltakshaver: (Ny) Brusettunet AS

23/1391 20.07.2023 DS 1487/23 SU/PL/GLOVAL1 19.07.2023
Sweco Norge AS Søknad avslått
29/88 Brusetveien 55 - Avslag på delesøknad

21/1388 19.07.2023 DS 1488/23 SU/BS/EISACHSE 19.07.2023
Søknad innvilget
15/19 Igangsettingstillatelse for opparbeidelse av VA-anlegg - Nybygg 14 eneboliger, lekeplass og adkomst Semsveien 126

22/2089 19.07.2023 DS 1489/23 SU/BS/URASMUSS 19.07.2023
Søknad innvilget
214/369 Ferdigattest - Nybygg enebolig og garasje Jakslandveien 48 Tiltakshaver: Kjell Arne Kamben og Trine Hagen Østreng

23/1123 21.07.2023 DS 1491/23 SU/BS/VSULJIC 21.07.2023
Søknad innvilget
47/15 Rammetillatelse til riving og nybygg garasje, fasadeendring på enebolig og bruksendring av kjeller Nedre Båstad vei 8 A Tiltakshaver: Anita Sjåvik

20/1726 21.07.2023 DS 1492/23 SU/BS/URASMUSS 21.07.2023
Nina Olafsson Søknad innvilget
239/76 Ferdigattest - Tilbygg, bruksendring og dispensasjon Prestenga 38 Tiltakshaver: Nina Olafsson

22/547 21.07.2023 DS 1493/23 SU/BS/URASMUSS 21.07.2023
Søknad innvilget
255/155 Ferdigattest - Tilbygg til lager Vekstveien 7 Tiltakshaver: ATA Eiendom AS

23/2221 31.07.2023 DS 1494/23 SU/PL/SHAUG 31.07.2023
Asker kommune Prosjekt og utvikling Søknad innvilget
7/443, 6/385 Vardefaret 4 - Godkjent arealoverføring Hjemmelshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

21/2407 21.07.2023 DS 1495/23 SU/BS/URASMUSS 21.07.2023
Søknad innvilget
325/1 fnr. 75 Ferdigattest - Nybygg - Fritidsbolig Aasskogveien 21 Tiltakshaver: Rudi Nystad

23/1496 22.07.2023 DS 1498/23 SU/BS/FISSA 22.07.2023
Søknad innvilget
31/180 Tillatelse i ett trinn- ettergodkjenning av sekundærleilighet i u.etg. Torstadveien 31 Tiltakshaver: Leif Rune Larsen

23/1051 24.07.2023 DS 1500/23 SU/BS/FSORENSE 24.07.2023
Søknad innvilget
24/285 Rammetillatelse - Nybygg leilighetsbygg med 10 boenheter, underjordisk garasje og utearealer Høn Gårdsvei Tiltakshaver: Monolitten Invest AS

23/2111 25.07.2023 DS 1502/23 SU/BS/HJOHAN7 25.07.2023
Sebastian Nauen Hansen Søknad innvilget
356/30 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Tilbygg til bolig Smedbakken 18 Tiltakshaver: Sebastian Nauen Hansen

23/1664 25.07.2023 DS 1503/23 SU/BS/FSORENSE 25.07.2023
Søknad innvilget
24/285 Rammetillatelse - Opparbeidelse av utearealer, støttemurer, støyskjerm, felles lekarealer, avfallshus, interne veier m.m Høn Gårdsvei Tiltakshaver: Monolitten Invest AS

23/916 25.07.2023 DS 1504/23 SU/BS/KBRATTUM 25.07.2023
Fristed Arkitekter AS Søknad innvilget
353/105 Tillatelse til rehabilitering av brygge Storsandveien 81 Tiltakshaver: Sykehuspersonalets Interessekontor SA

23/1666 25.07.2023 DS 1505/23 SU/BS/FSORENSE 25.07.2023
Søknad innvilget
24/285 Rammetillatelse - Underjordisk garasjeanlegg Høn Gårdsvei Tiltakshaver: Monolitten Invest AS

23/1668 25.07.2023 DS 1506/23 SU/BS/FSORENSE 25.07.2023
Søknad innvilget
24/285 Rammetillatelse - Nybygg leilighetsbygg med 10 boenheter over 3 og 4 etasjer Høn Gårdsvei Tiltakshaver: Monolitten Invest AS

23/2155 26.07.2023 DS 1507/23 SU/BS/HJOHAN7 26.07.2023
Vestnorske Feiertjenester AS Søknad innvilget
336/730 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av skorstein Ramsvikveien 8 Tiltakshaver: Lars Erik Mørk

23/2162 27.07.2023 DS 1508/23 SU/BS/HJOHAN7 27.07.2023
Bygningsingeniør Svein Granli AS Søknad innvilget
326/9 fnr. 27 - Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av pipe i fritidsbolig Brønnveien 23

23/1373 27.07.2023 DS 1509/23 SU/BS/CSTROM1 27.07.2023
Håheim Byggdesign AS Søknad innvilget
276/122 Rammetillatelse - Fasadeendring og bruksendring - Rekkehus Gamleveien 2 Tiltakshaver: Jørgen Eriksen Ertzgaard

23/1176 27.07.2023 DS 1510/23 SU/BS/VSULJIC 27.07.2023
Søknad innvilget
63/17 Tillatelse til nybygg - Strandbod på eksisterende steinbrygge Sjøvollbukta 80 Tiltakshaver: Mona Elisabeth Transet

20/4569 27.07.2023 DS 1513/23 SU/BS/PULFSNES 28.07.2023
Søknad innvilget
55/808, 55/809, 55/810 Midlertidig brukstillatelse (MB2 - barnehage) - Nybygg - Velodrom og sidebygg Langenga 60-62 (tidl. 30) Tiltakshaver: Nordr Norge AS og Norges Cykleforbunds Kompetansesenter AS

23/1056 28.07.2023 DS 1515/23 SU/BS/EISACHSE 28.07.2023
Søknad avslått
61/22 Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av pergola, levegg, drivhus, m.m (søknad del 2) Blakstad Bryggevei 6 Tiltakshaver: Claims Link AS

21/3726 28.07.2023 DS 1516/23 SU/BS/HJOHAN7 28.07.2023
Nils Henrik Pettersson Søknad innvilget
337/21 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Tilbygg med bad Røedstøa 28 Tiltakshaver: Nils Henrik Pettersson

22/4061 31.07.2023 DS 1518/23 SU/BS/KMATHI2 01.08.2023
Tonje Regland Søknad innvilget
40/221 Ferdigattest - Fasadeendring sjøbod Kjeksla 9 A Tiltakshaver: Tonje Regland

22/2003 31.07.2023 DS 1520/23 SU/BS/TOFTEBRO 01.08.2023
Søknad innvilget
26/26 Ferdigattest - Nybygg - Frittliggende sekundær boenhet med integrert garasje Thomas Jensens vei 11 Tiltakshaver: Kreativt Bygg AS

22/1683 31.07.2023 DS 1522/23 SU/BS/KMATHI2 01.08.2023
Søknad innvilget
241/39 Ferdigattest - Nybygg - Enebolig med garasje Bergertoppen 22 Tiltakshaver: Tor Teppan

23/1318 01.08.2023 DS 1525/23 SU/BS/MFLADE2 01.08.2023
Katarzyna Lazzeri Søknad innvilget
78/162 Tillatelse til tiltak i ett trinn uten ansvarsrett - Bruksendring og fasadeendringer Gjellum terrasse 13 B Tiltakshaver: Katarzyna Lazzeri

23/400 01.08.2023 DS 1528/23 SU/BS/KMATHI2 01.08.2023
Søknad innvilget
25/7 Ferdigattest - Omprofilering av virksomhetsskilt Holmengata 6 Tiltakshaver: Holmen Senter

23/1669 01.08.2023 DS 1529/23 SU/BS/KGRAFF2 01.08.2023
Norconsult AS Søknad innvilget
355/39 Igangsettingstillatelse nr. 1 - graving og pelearbeider Engeneveien 71 Tiltakshaver: Chemring Nobel AS

20/5402 01.08.2023 DS 1530/23 SU/BS/KMATHI2 01.08.2023
Søknad innvilget
82/6 Ferdigattest - Rehabilitering av bolig Heggedalsveien 191 B Tiltakshaver: Pål-Kristian Haugen

21/3203 02.08.2023 DS 1532/23 SU/BS/CKARLS1 02.08.2023
Morten Carlsen Søknad innvilget
281/14 Igangsettingstillatelse - Tilbygg til enebolig og riving av garasje Narums vei 33 A Tiltakshaver: Karin Egerborg

23/1042 02.08.2023 DS 1539/23 SU/BS/PULFSNES 03.08.2023
Søknad innvilget
268/21 Ferdigattest - Installasjon av tørrkjøler på taket - Bråset bo- og omsorgssenter Bråsetveien 21 A Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

23/1538 DS / SU/BS/PULFSNES 03.08.2023
Søknad innvilget
15/163 Nybygg - Enebolig Bråsetveien 21 A Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Saksnr	Regdato	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
Løpenr	**Navn**		
	Innhold		
22/467-13	01.06.2023	SU/SA/FHARVIKT	GBNR 343/20
14061/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	343/20 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 070922 opprettholdes, Hermannsbråten 28		
22/1593-15	01.06.2023	SU/SA/TOSTGAAR	GBNR 34/51
14066/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	34/51 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 200722 opprettholdes, Solstad terrasse 25		
20/865-94	01.06.2023	SU/SA/JBANG	GBNR 48/207
14071/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	48/207 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 010422 opprettholdes, Leangveien 46 B		
22/1060-22	05.06.2023	SU/SA/FHARVIKT	GBNR 55/33
14568/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	55/33 snr. 30 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 181122 opprettholdes, Hasselstien 69		
22/216-36	13.06.2023	SU/SA/FHARVIKT	GBNR 279/43
15616/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	279/43 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 041022 opprettholdes, Bjønndalsåsen 14		
21/4936-37	15.06.2023	SU/SA/FTORVIK	GBNR 28/65
15888/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	28/65 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 301022 opprettholdes, Arvid Andresens vei 25		

21/1833-68 15.06.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 39/1804
15976/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
39/1804 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 211122 opprettholdes, Sonja Henies vei 7

21/4717-44 19.06.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 63/87
16117/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
63/87 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 061222 oppheves, Sjøvollbukta 80

20/6179-54 19.06.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 76/36
16134/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
76/36 Statsfovalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak opprettholdes, Jonasmyra 22

20/1129-43 20.06.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 8/451
16552/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
8/451 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 260722 - Tilbygg bolig, oppføring av garasje, mm, Ånnerudjordet 55

21/3785-128 20.06.2023 SU/SA/PTHORUD GBNR 24/209
16557/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
24/209 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 200922 - Riving av eksisterende hus, mm Gamle Drammensvei 438

20/2257-58 21.06.2023 SU/SA/TOSTGAAR GBNR 353/18
16740/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
353/18 Statsforvalterens vedtak i klagesak - innvilger delvis dekning av sakskostnader, Verpentangen 2 A

22/2013-54 21.06.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 70/3
16746/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
70/3 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 150223 opprettholdes, Yggesetveien 10 A

20/648-63 21.06.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 212/524
16748/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
212/524 Statsforvalterens vedtak i klagesak - innvilger delvis dekning av sakskostnader, Rødbekkveien 23

21/4059-32 22.06.2023 SU/SA/PTHORUD GBNR 67/259
16891/23 **Statsforvalteren I Oslo og Viken**
67/259 Statsforvalterens vedtak om sakskostnader - Innvilger delvis dekning - Tilbygg, påbygg og fasadeendringer – Enebolig, Torpfjellet 98 -

23/1743-10 03.07.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 280/84
17777/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
280/84 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 150623 opprettholdes, Brøholtveien 79

22/3424-37 04.07.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 21/1
18080/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
21/1 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 090323 opprettholdes - Riving av fjøs og nybygg lager, Skaugum 1

22/2741-31 05.07.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 39/842
18233/23 **Statsforvalteren I Oslo og Viken**
39/842 Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 27.01.2023 - Nybygg - Sekundærbolig med biloppstillingsplass Solveien 30

21/3785-129 05.07.2023 SU/SA/PTHORUD GBNR 24/209
18253/23 **Statsforvalteren I Oslo og Viken**
24/209 Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak - Riving av eksisterende hus, flytting av låve, nybygg erstatningshus, Gamle Drammensvei 438

22/2292-16 07.07.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/100
18427/23 **Statsforvalteren I Oslo og Viken**
41/100 Sone 19 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - pålegg om retting og tvangsmulkt – kommunens vedtak opprettholdes.223746 Ostsundveien 30

21/3508-16 10.07.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 338/347
18563/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
338/347 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 200922 oppheves, Røedsodden 1

22/3746-18 10.07.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 59/4
18582/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
59/4 Krillåsveien - Statsforvalterens opprettholder kommunens vedtak i klagesak - Opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring

20/5943-43 10.07.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 1/472
18625/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
1/472 Statsforvalterens svar på anmodning om omgjøring - Bruksendring av innvendig bod Vakåsveien 18 C .Statsforvalteren opprettholder sitt vedtak

22/2588-18 14.07.2023 SU/SA/JBANG GBNR 66/49
18947/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
66/49 Statsforvalterens innvilger dekning av sakskostnader - Tilbygg, bruksendring, fasadeendring, terrengendringer og riving, Bruksveien 17

21/1160-46 14.07.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 40/153
18984/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
40/153 Statsforvalterens innvilger delvis dekning av sakskostnader - Utendørs svømmebasseng, Taglugnveien 13 A

21/1489-16 17.07.2023 SU/SA/TOSTGAAR GBNR 41/403
19152/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/403 Statsforvalterens opprettholder delvis kommunens vedtak i klagesak - Mulig ulovlig bebyggelse – Uthusbygninger, Bregneveien 9