



Asker
kommune

Storsandveien 79 og 81

Dispensasjon og rammetillatelse for riving og oppføring av nye fritidsboliger:



Asker
kommune

Plangrunnlag, kommuneplan for Hurum

Arealformål - LNF-områder, med tillatt spredt bebyggelse.

Bestemmelsene pkt. 5.3.

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.

Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting maks 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m² BYA.

Opprinnelig situasjon for nr. 81



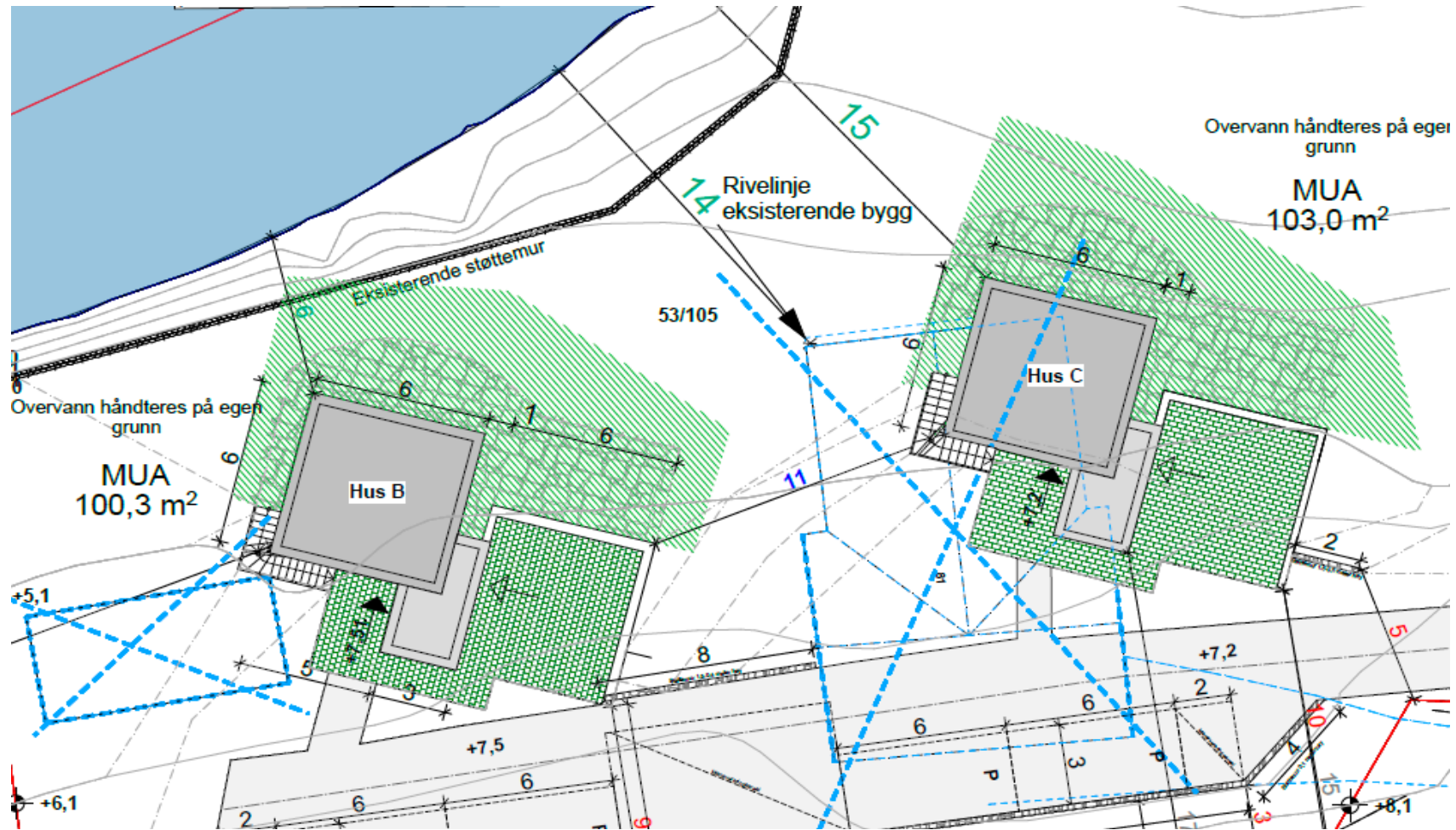
- Seks bruksenheter
- Eksponert fra sjøen
- Mønehøyde 10.9 meter

Omsøkt tiltak



- Gesimshøyde 6,4 meter
- Færre bruksenheter
- Omprosjektert fra første søknad

Utomhusplan



Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- *«En dispensasjon vil medføre at bruken av området opprettholdes og vedlikeholdes, samtidig som ny bygningsmasse vil kunne redusere fjernvirkning fra sjøen og opparbeidet tomt benyttes mer optimalt. Tiltaket er også trukket 3 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bygning, samt at vinklet noe i forhold til strandlinjen, og vil derfor ligge mer usjenert til i forhold til fjernvirkning fra sjø. Gesimshøyden er redusert med 1,6 meter og mønehøyden med 6,4 meter.»*
- *«Det vil også være mindre trykk på området siden antall enheter reduseres betraktelig med hele 4 enheter.»*
- *«Vi mener at dispensasjon fra denne regelen bør gis på bakgrunn av at eksisterende bebyggelse er i svært dårlig forfatning og vil trenge betydelig oppgradering for å møte dagens standard. Tiltaket har betydelig mindre bygningsmasse, som vil fremstå som mer harmonisk og i ett med omgivelsene.»*

Søknad om dispensasjon fra tillatt BYA

- Tillatt BYA 155 m². Omsøkt BYA 170 m².
- *«Vi mener en dispensasjon fra overnevnte regel bør gis, da det omsøkte tiltaket vil redusere belastningen på eiendommen betraktelig med redusert utnyttelsesgrad og boenheter. «*
- Nåværende BYA er 224 m², som er 69m² mer en tillatt utnyttelse. Mens ny BYA vil være på 2x 85,2=170,4m²
- *«Ved å oppføre 2 fritidsboliger på 85,2m² vil bruken av eiendommen på videreføres, samt at uteoppholdsarealene vil blir forbedret med tanke på støyskjerming.»*

Statsforvalteren

- Statsforvalteren uttalte seg til den første dispensasjonssøknaden.
- Frarådet først omsøkte dispensasjon med takparkering og takterrasse.
- Tiltaket ble deretter omprosjektert.

Statsforvalteren uttalte

- «Fylkesmannen har normalt ikke innvendinger til søknader om riving og gjenoppføring i LNF-områder i 100-metersbeltet under forutsetning at bebyggelsen erstattes med en bygning av tilsvarende dimensjoner i samsvar med prinsippene i SPR pkt. 5.2. Normalt vil sanering av bebyggelse og oppsamling i færre enheter anses som en fordel. Dette fordi den private sonen da normalt vil reduseres.
- Vi finner det positivt at det legges opp til sanering av frittstående enheter på eiendommen og at bebyggelsen samles i to enheter.»

Vedtak om dispensasjon 14.10.2020

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Kommuneplan for Hurum pkt. 5.3 (100m byggegrense fra sjø og maks BYA 155 m²) og pkt. 5.0 (nye fritidsboliger er ikke tillatt).

Vedtaket betinges av følgende vilkår:

- 1. Det må benyttes dempende farger på bygningsmasse
- 2. Det må benyttes refleksjonsdempende glassflater mot sjø

Begrunnelse dispensasjon byggeforbudet

- Bygningsmassen blir redusert og samlet
- Nye fritidsboliger skal plasseres på samme sted som eksisterende fritidsbolig.
- gesimshøyden er redusert med 1,6meter og mønehøyden med 6,4 meter
- Tiltak etter redusering av antall enheter anses positivt i forhold til trykk på området og hensyn til ferdsel og friluftsliv på sjøen.
- Da området er utbygd og eksisterende fritidsbolig fra før ligger i strandsonen, vil to fritidsboliger ikke framstå som større enn andre hytter i nærområdet, og hensyn til naturmiljø anses ivaretatt.
- Strandsonen blir fortsatt tilgjengelig for allmennheten, slik den er tilgjengelig i dag

- Dagens standard på de eksisterende bygningene er i svært dårlig forfatning, og må enten totalrenoveres eller rives for videre å kunne benyttes på en sikker måte.
- Sanering og oppsamling av bebyggelse anses som en fordel, dette fordi fjernvirkningen fra sjøen vil reduseres.
- oppføres i naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig

Begrunnelse dispensasjon grad av utnyttning

- Eiendommen får en samlet bygningsmasse og både BYA og BRA reduseres i forhold til dagens situasjon
- noe som kan være en fordel for allmennhetens interesser da området kan anses for mindre privatisert
- De nye fritidsboligene anses å bedre de visuelle kvalitetene sett fra sjø.
- Omsøkte fritidsboliger anses å passe fint inn, både hva gjelder plassering på tomten, men også omgivelsene for øvrig.

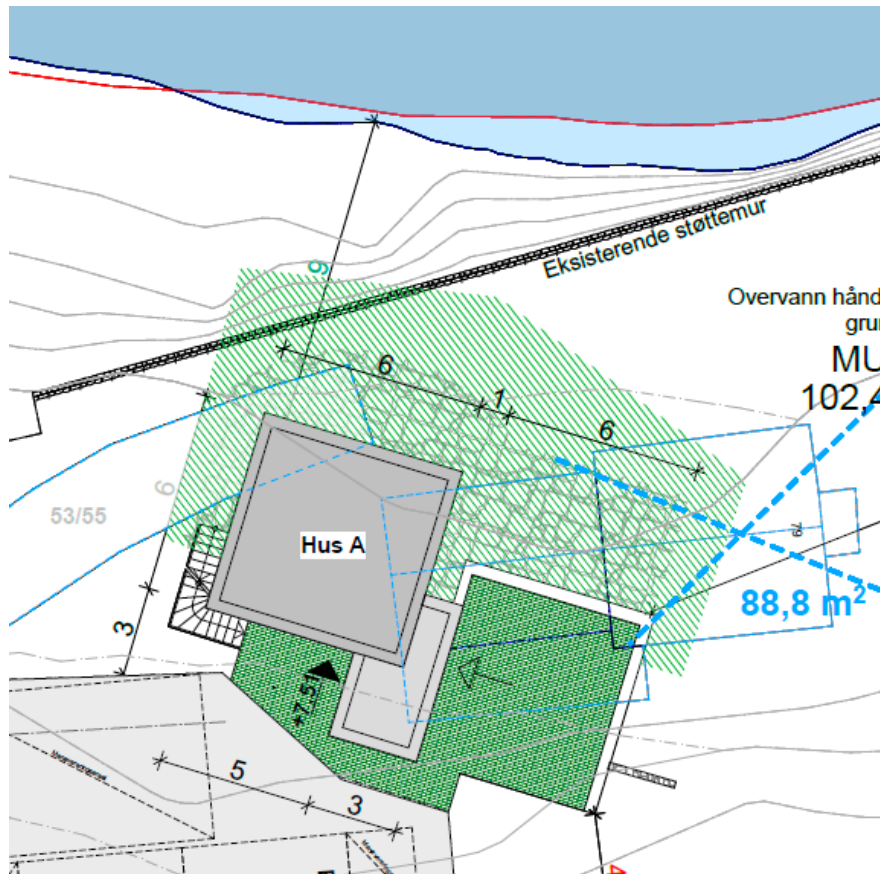
- Vedtak sendt i kopi til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune– Ikke påklaget

Opprinnelig situasjon for nr. 79



- To eldre bygninger på tomten som søkes revet og erstattet med en ny fritidsbolig

Utsnitt situasjonsplan



- Omsøkt plassering 9 meter fra sjø
- «fritidsbolig i moderne stil, med flate tak og med naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig.»

Illustrasjon vedlagt søknad



- Det søkes om dispensasjon for 3 forhold.
- 1. Hurum kommunes arealdel 2018 – 2030, §5.3 – LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse, som sier at «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».
- 2. §5.0 i Hurum Kommuneplans arealdel, hvor det fremgår at innenfor LNF områder er nye boliger, fritidsboliger ikke tillatt.
- 3. §29 i Veiloven, som sier at byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter fra senter fylkesvei

Fra søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- *«En dispensasjon vil gi oss mulighet å samle bebyggelsen til et bygg som vil fremstå som mer harmonisk og i ett med omgivelsene, både på bakgrunn av anvendt fargevalg, volum, størrelse og høyde.»*
- *«Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra sjøen i forhold til eksisterende bolig, og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.»*
- *«Ved å samle bebyggelsen, reduserer vi privatisering av strandsonen, samt fjernvirkning fra sjøen.»*

Fra søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- *«En dispensasjon vil medføre at området forbedres og vedlikeholdes, som er til stor fordel for allmenn ferdselsrett, samt natur og dyreliv.»*
- *«Ny bygningsmasse vil kunne redusere fjernvirkning fra sjøen, samt virke mindre privatiserende av strandsonen. Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bolig, vinklet noe i forhold til strandlinjen og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.»*
- *«Vi mener at dispensasjon fra denne regelen bør gis på bakgrunn av at eksisterende bebyggelse er i svært dårlig forfatning og at det er til allmennes interesse at området forbedres og oppgraderes.»*
- *«Vi mener dermed at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at hensynene bak byggeforbudet ikke blir tilsidesatt.»*

Statsforvalteren

- Statsforvalteren uttalte seg til den første dispensasjonssøknaden.
- Frarådet først omsøkte dispensasjon med takparkering og takterrasse.
- Tiltaket ble deretter omprosjektert.

Statsforvalteren uttalte

- «Fylkesmannen har normalt ikke innvendinger til søknader om riving og gjenoppføring i LNF-områder i 100-metersbeltet under forutsetning at bebyggelsen erstattes med en bygning av tilsvarende dimensjoner i samsvar med prinsippene i SPR pkt. 5.2. Normalt vil sanering av bebyggelse og oppsamling i færre enheter anses som en fordel. Dette fordi den private sonen da normalt vil reduseres.
- Vi finner det positivt at det legges opp til sanering av frittstående enheter på eiendommen og at bebyggelsen samles i to enheter.»

Vedtak om dispensasjon 14.10.2020

- «I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Kommuneplan for Hurum pkt. 5.3 (100m byggegrense fra sjø) og 5.0 (nye fritidsboliger er ikke tillatt).»
- «Vedtaket betinges av følgende vilkår:
- Det må benyttes dempende farger på bygningsmasse
- Det må benyttes refleksjonsdempende glassflater mot sjø»

Begrunnelse dispensasjon fra byggeforbudet

- Området hvor eiendommen ligger, består av opparbeidet område med fritidsboliger/boliger langs sjø. Hensynene bak bestemmelsen om forbud mot oppføring av ny fritidsbolig synes ikke vesentlig tilsidesatt.
- Ny fritidsbolig skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte. Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bolig, vinklet noe i forhold til strandlinjen og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.
- Tiltaket etter reduisering av antall enheter anses positivt for landskapshensyn og hensyn til ferdsel og friluftsliv på sjøen

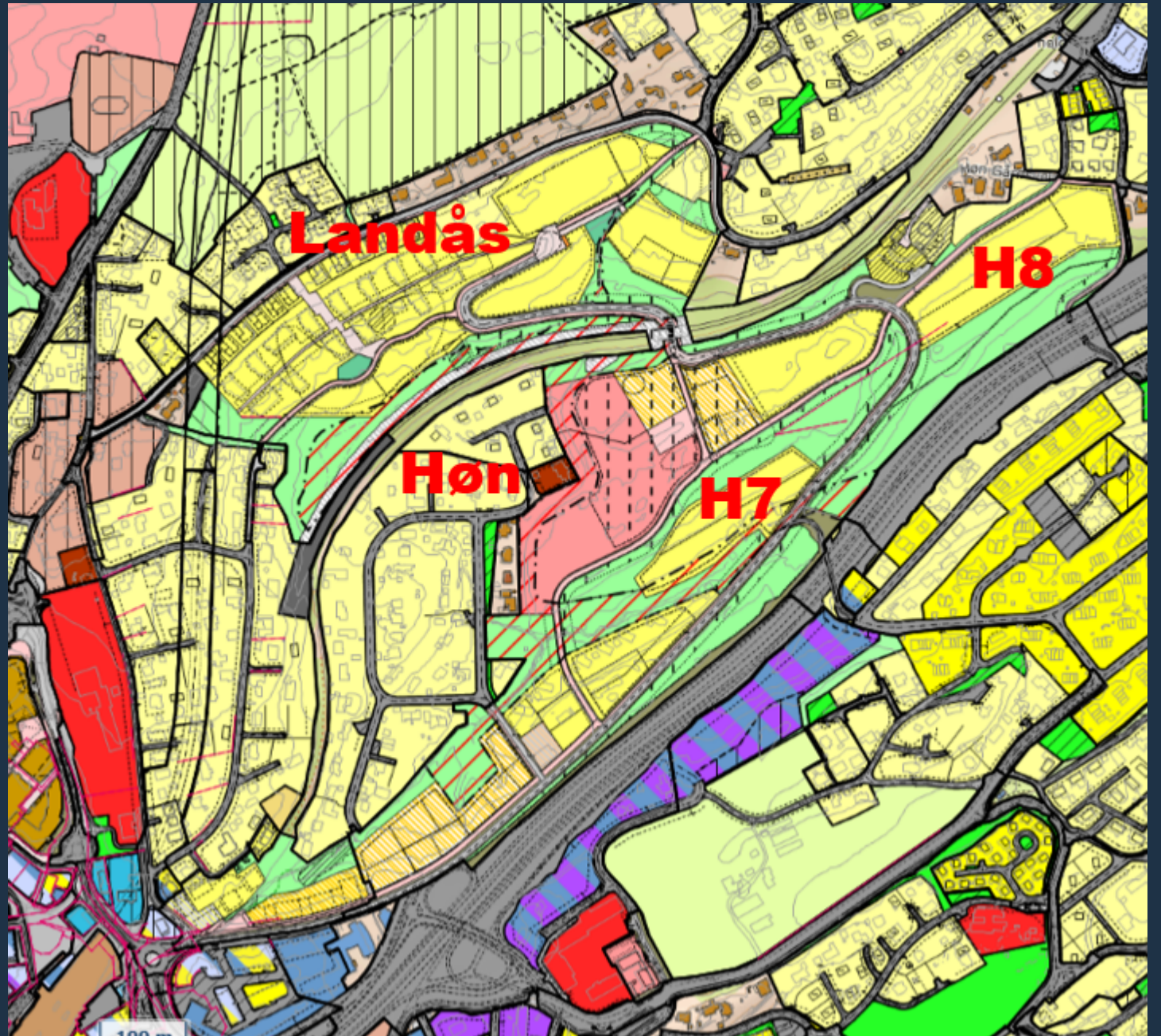
- Sanering og oppsamling av bebyggelse anses som en fordel, dette fordi fjernvirkningen fra sjøen vil reduseres.
- fritidsboligen skal oppføres i naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig.
- Vedtak sendt i kopi til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune– Ikke påklaget



Asker
kommune

Høn – Landås:

Prinsippavklaring
vedr. støy og
uteoppholdsarealer





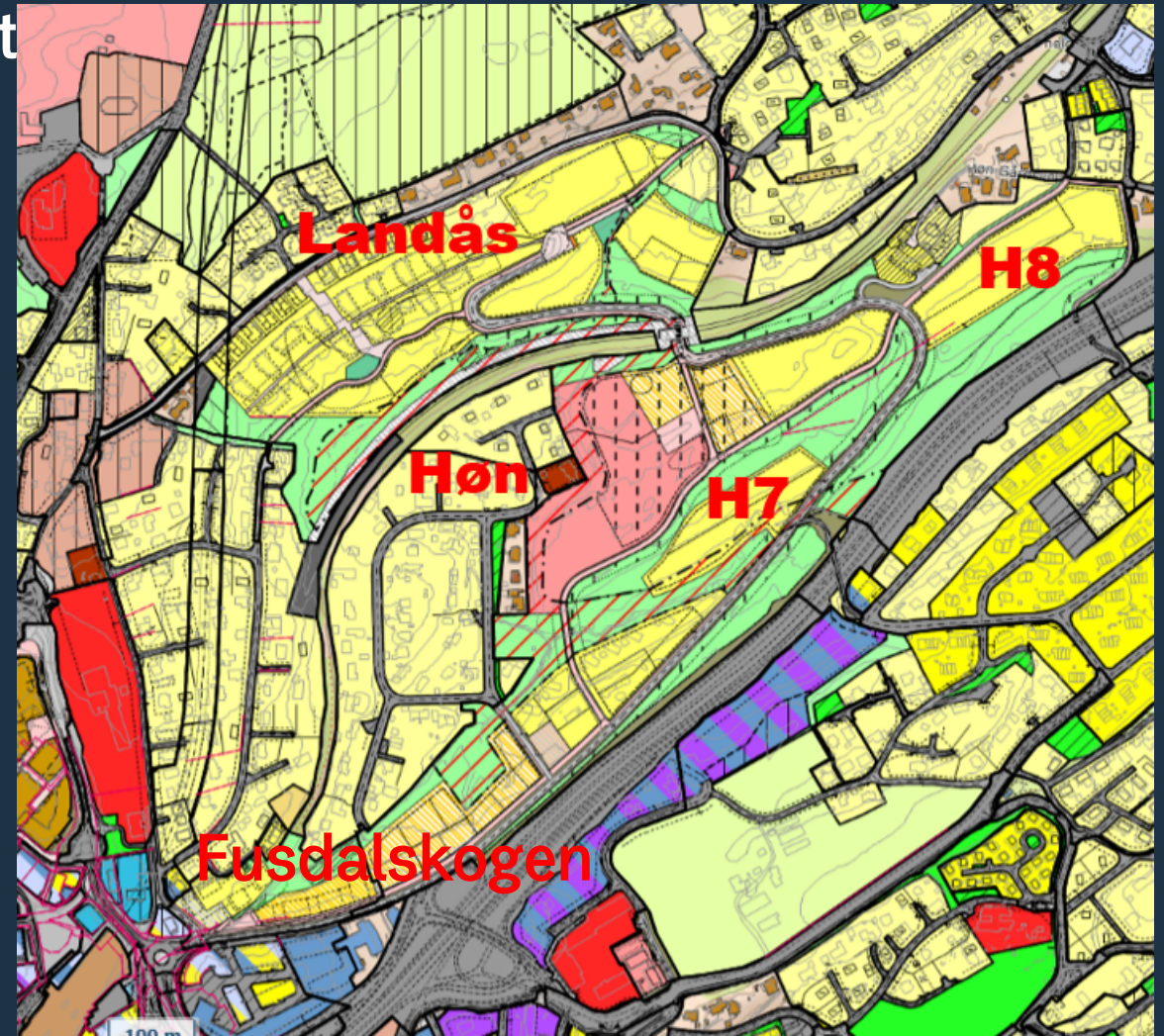
Områderegulering for Høn – Landås, vedtatt 13.nov. 2018

Området avsatt til:

- 1500 boliger
- Høn nærsenter med skole, flerbrukshall, barnehage, forretninger

MUA =

- 30 m² pr. boenhet i FUSDALSKOGEN
- 50 m² pr. boenhet på Høn og Landås
+ privat uteplass min. 6 m²
- Støynivå maks 55 dB



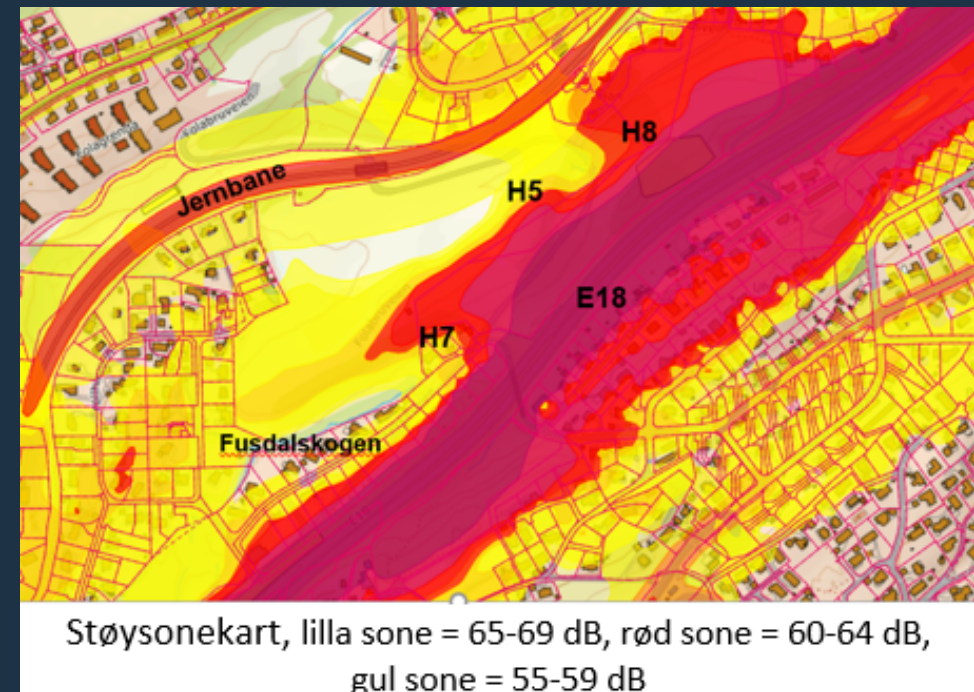
Høy arealutnyttelse er et mål på Høn

- I tråd med FNs bærekraftsmål, nasjonale og regionale føringer
 - prioritert vekstområde, sentrumsnært og kollektivnært
 - tidligere landbruksareal forutsetter høy arealutnyttelse
- I tråd med kommuneplan, senest av 13.6.2023
- Mål i områdereguleringsplanen

(høy

Utfordring:

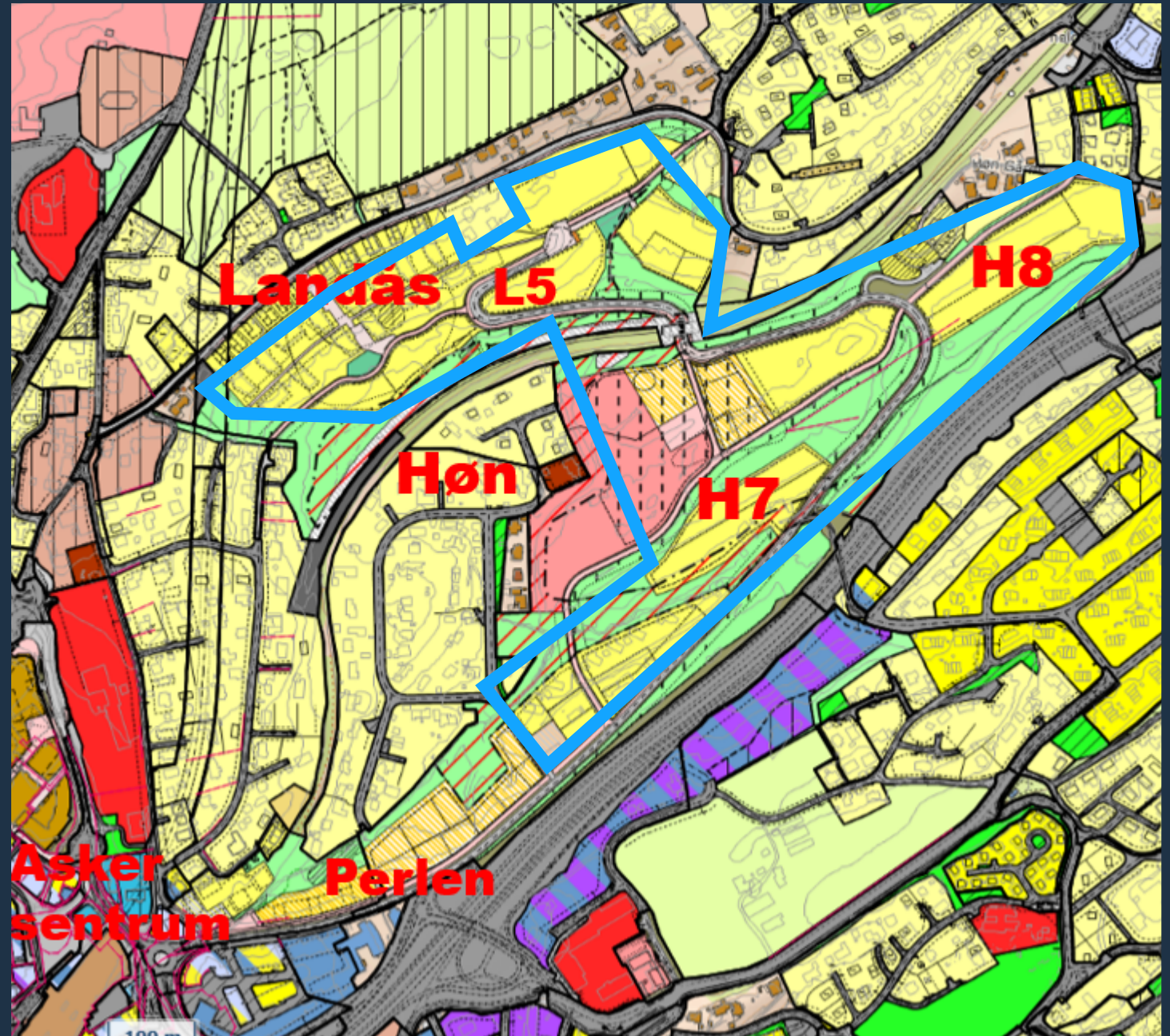
Strengt støykrav til alt uteareal (MUA) lar seg ikke forene med høy arealutnytting i hele planområdet.





MUA krav i kommuneplanen

- 30 m² pr. boenhet i sentrum, f.eks. Perlen, FUSDalskogen, Erteløkka
- 50 m² pr. boenhet i prioriterte vekstområder, f.eks. Landås, Høn
- 80 m² pr. boenhet utenfor prioriterte vekstområder.



Statlige retningslinjer for støy - 2021:

- Krav til kvalitet i boligområder: God plassering og utforming i forhold til sol-/lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
- «Stille del av uteoppholdsarealet»

Veileder til retningslinjer for støy:

- Stille del av uteoppholdsarealet (MUA) skal utgjøre min. 15 m² pr boenhet.
- Stille del av uteoppholdsarealet må ikke ligge mer enn 300 m fra boligområdet.



Kommunedirektøren foreslår

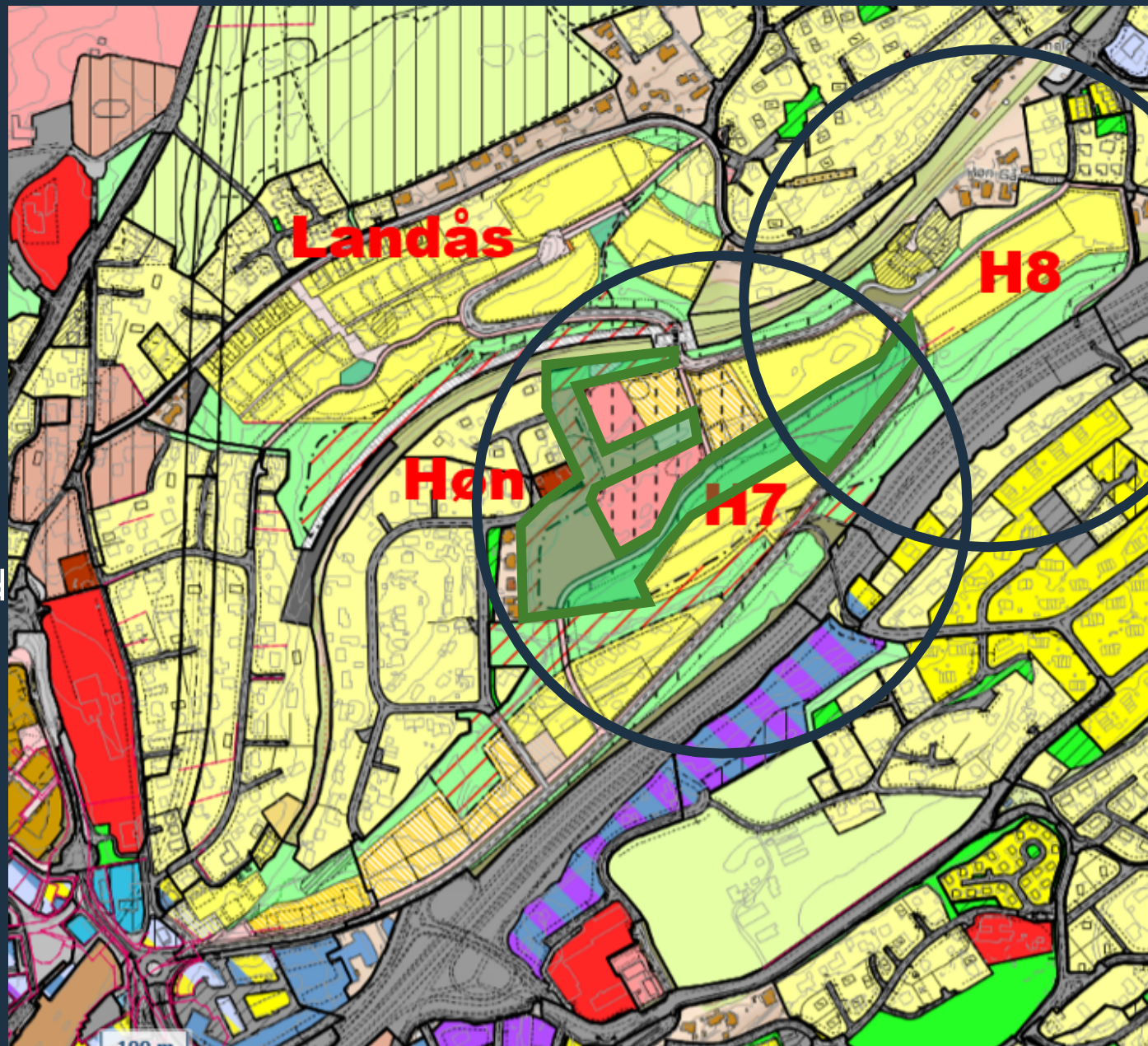
- Det skal opparbeide 50 m² MUA pr. boenhet.
Av dette skal 25 m² (50 %) opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
- Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå ≥ 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA), dvs 25 m².
- Direkte tilliggende naturområde/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal, forutsatt at de ligger innenfor en grense på 300 m fra bolig.
- Alle boenhetene skal ha min. 6 m² privat uteareal (i tillegg til MUA-kravet på 50 m²).

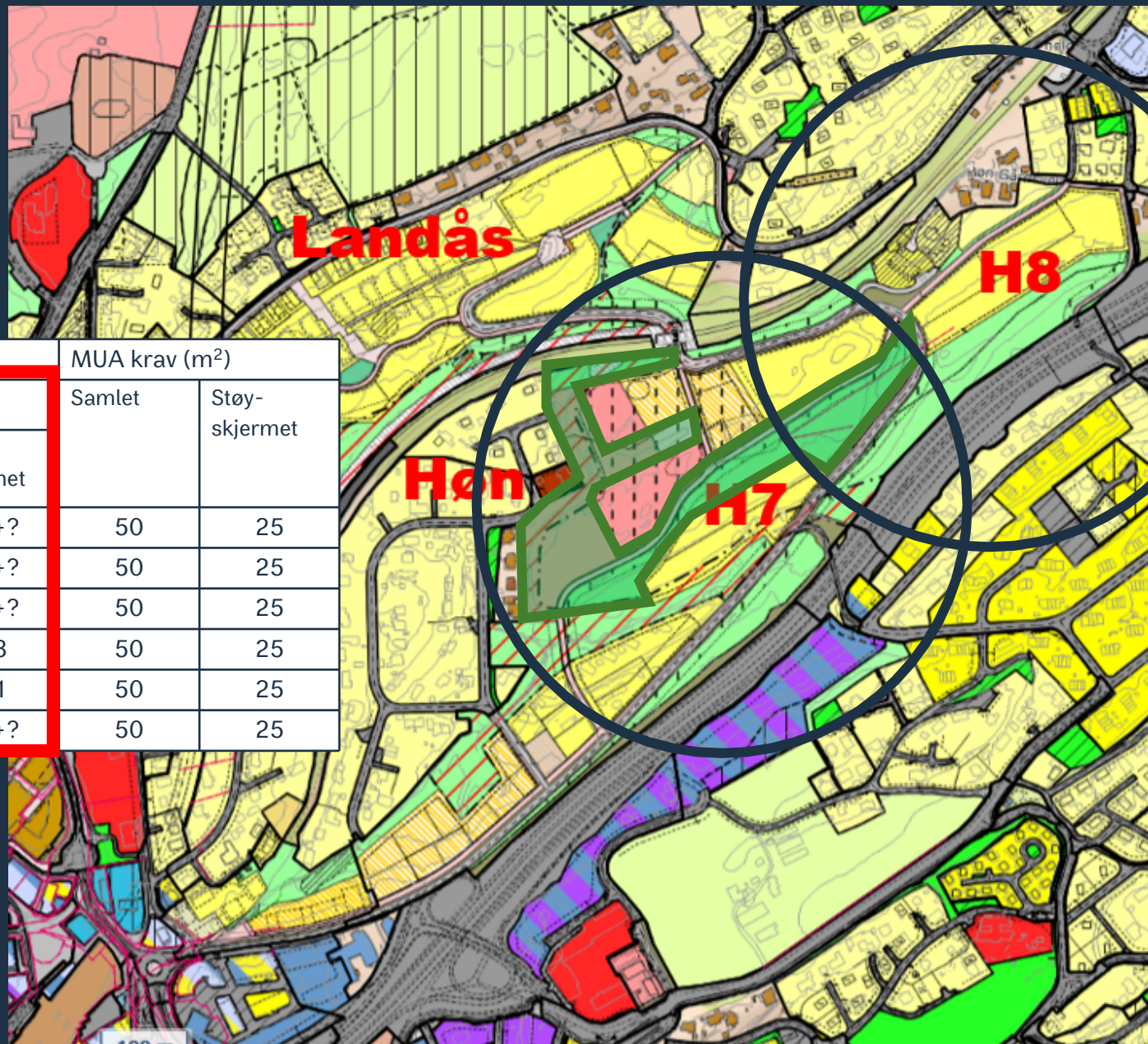


Hva betyr dette?

- Naturområder/grønnstruktur, torg, idrettsarealer kan inngå i MUA, forutsatt at det ligger innenfor en radius av 300 meter (opparbeidelse sikres i utbyggingsavt.)
- Fortsatt sikre god bokvalitet (støy), ved at en stiller strenge krav til bygningens plassering og planløsninger, samt tekniske krav.

Dette sikres i detaljreguleringen for hvert enkelt felt.





MUA-beregning (m ²)					MUA krav (m ²)			
Felt	Felt intern MUA		Felt ekstern MUA		Samlet MUA		Samlet	Støy-skjermet
	Alt areal	Støy-skjermet	Alt areal	Støy-skjermet	Alt areal	Støy-skjermet		
H3/H4	45	?	67	27	112	27+?	50	25
H5	50	?	67	27	117	27+?	50	25
H6	70	?	67	27	137	27+?	50	25
H7	104	16	67	27	171	43	50	25
H8	79	24	67	27	167	51	50	25
F3/F4	81	?	67	27	163	27+?	50	25

Dette sikres i detaljreguleringen for hvert enkelt felt.

Og det får naturligvis konsekvenser for framtidige planer.



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023 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 28.08.2023 kl. 16.00.
Vakåsveien 24

Sakskart

Saker til behandling

79/23	23/15643-1	Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023
-------	------------	--

80/23	23/12777-1	Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.
-------	------------	--

81/23	23/14854-1	Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185
-------	------------	--

82/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, Konglungfaret 15C, gbnr. 56/156
-------	------------	--

83/23 23/15080-1 Klage - Nybygg enebolig og garasje, Bakkekroken 7 E,
gbnr. 277/5

84/23 23/15442-1 Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven,
forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

85/23 23/07127-3 Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Referatsaker

R-
10/23 23/15686-1 Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 30.08.2023

Asker, 17.08.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
30.08.2023	18:00 – 20:45	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Varamedlem	Trygve Lia (H)	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)	

Forfall: Gro Buttingsrud (V)

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Frode Torvik Virksomhetsleder Ingvild Skaset Virksomhetsleder Malvin Bjørøy Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Trygve Lia (H) ble enstemmig valgt til nestleder. Det var ingen merknader til innkalling eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

79/23	23/15643-1	Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023	3
80/23	23/12777-1	Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.	3
81/23	23/14854-1	Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185	5
82/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C	6
83/23	23/15080-1	Klage - Nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5	9
84/23	23/15442-1	Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova	11
85/23	23/07127-3	Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023	11

Referatsaker

Saker til behandling

79/23 Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	79/23

Leders forslag til vedtak:

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

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

80/23 Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:
 - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
 - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.
 - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Behandling

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:
 - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
 - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

- Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

[Lagre vedtak]

81/23 Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	81/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 28.08.2023.

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

Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

[Lagre vedtak]

82/23 Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	82/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 15. mars 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Røed (H) fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

«Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punkt feste er en variant av tomte feste. Denne feste formen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punkt feste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punkt feste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/ bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punkt feste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsmål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/ bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m². Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomte feste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt feste forhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og Arbeiderpartiet.

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med Statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsmål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m². Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebyggd

boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn,

[Lagre vedtak]

83/23 Klage - Nybygg enebolig og garasje, Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	83/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling

Behandling

Wear fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag:

«Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser forøvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.»

Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser for øvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.

[Lagre vedtak]

84/23 Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	84/23
2 Formannskapet	05.09.2023	146/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

Behandling

Saksbehandler Stig Sørum innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

[Lagre vedtak]

85/23 Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

30.08.2023

Saksnr.

85/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	<p>Haugen (MDG) stilte spørsmål om en sak i Plankedalsveien, gbnr. 212/314. Dette spørsmålet vil bli besvart i neste møte.</p> <p>Representanten hadde også sendt inn spørsmål om byggesak i Storsandveien 79 og 81.</p> <p>Juridisk rådgiver Frode Torvik redegjorde for saken med en presentasjon og direktør Aubert svarte på spørsmål. Leder Vestgren svarte på spørsmål som var stilet til ham.</p>
4.	<p>Jensen stilte spørsmål om status i 5 saker. Det gjaldt følgende eiendommer: Slemmestadveien 218, Otto Blehrs vei, Søndre brygge på Nesøya, Høyfjellsåsen og ulovlighetssak i Vestre vei, Direktør Eli Aubert og kommuneplansjef Tor Arne Midtbø svarte på spørsmålene.</p> <p>Spørsmål om sak i Vestre vei svares ut i neste møte.</p>
5.	Røed stilte i forrige møte spørsmål om en sak vedrørende mindre reguleringsendring på Vakås. Representanten sa at spørsmålet ble godt nok besvart under behandling av en av sakene på sakskartet.



Saksframlegg

Arkivsak
23/15643-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Leders forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 16.08.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/15643

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
30.08.2023 79/23

Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 79/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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



Saksframlegg

Arkivsak
23/12777-1

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.08.2023
05.09.2023

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:
 - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
 - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.
 - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

1. Sammendrag og konklusjon

Områderegulering for Høn – Landås har krav om 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig der støynivået skal være under 55 dB. På grunn av støy fra E18 synes det vanskelig å ivareta kravet til støy under 55 dB for alt uteoppholdsareal innenfor boligfelt på Høn som er regulert til blokkbebyggelse i områdeplanen, dersom planlagt utbyggingsvolum samtidig skal opprettholdes. I forbindelse med salg av boligfelt på Høn er det derfor ønskelig med en nærmere presisering av støykravene som er fastsatt i vedtatt områdereguleringsplan. Prinsippene som foreslås gjelder boligfelt som er regulert til tett utnyttelse i områdeplanen, dvs. felt H3, H4, H5, H6, H7 og H8. Felt H9 og H10 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og omfattes ikke av denne saken.

I de statlige retningslinjer for støy er det åpnet for å definere avgrensede deler av minste uteoppholdsareal som «stille del av uteoppholdsareal», der støynivået skal ligge under eller lik/≥ 55 dB. Kommunedirektøren anbefaler at man ved detaljregulering av feltene H3 – H8 stiller krav om at 50 % av uteoppholdsarealet (MUA) skal defineres som «stille del av uteoppholdsareal» og ha ≥ 55 dB.

I gjeldende områdereguleringsplan fastsettes at «direkte tilliggende naturområde/ grønnstruktur» til boligfeltene kan innlemmes i feltenes minste uteoppholdsareal. Kommunedirektøren anbefaler at dette innebærer at alle kommunale grønnstrukturer, parker, nærmiljøanlegg, torg etc. i områdereguleringsplanen for Høn - Landås, innenfor en gangavstand av maks. 300 m fra de to boligfeltene, kan medberegnes i MUA.

Da kravet til MUA i utgangspunktet er relativt høyt i områdeplanen, vil bokkvalitetene på Høn – Landås fortsatt være gode, også med foreslåtte presisering.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker kommune har vedtatt salg av kommunale eiendommer som inngår i områdereguleringsplan for Høn – Landås. Kommunen har nylig solgt felt H5 til OBOS. Asker kommune har sammen med Høn sameie lagt ut boligfeltene H7 og H8 for salg. Det er mottatt flere bud, og kommunedirektøren er i dialog med høystbydende budgiver om kjøpesum for felt H7 og H8. I denne prosessen er spørsmålet om MUA-kravet dukket opp. Budgiver har påvist at det er vanskelig å ivareta områdeplanens utnyttelse/boligtall dersom man legger til grunn at støynivået skal ligge under eller lik/≥ 55 dB for hele uteoppholdsarealet (MUA).

Deler av Høn – Landås området er betydelig støyeksponert i forhold til E18. Dette er et av kommunens største og viktigste utbyggingsområder, svært godt lokalisert både

i forhold til Asker sentrum og kollektivsystemet. I en areal- og transportsammenheng, så vel som i en boligpolitisk sammenheng, er det sterkt ønskelig å sikre en høy arealutnyttelse på Høn – Landås. Det er i denne sammenheng behov for en nærmere presisering av områdeplanens støykrav til uteoppholdsarealene.

3. Områderegulering for Høn - Landås

Områdereguleringen for Høn – Landås ble vedtatt 13. november 2018. Planen tilrettelegger for ca. 1600 boliger, fordelt på en rekke boligfelt, samt et nærsenter med blant annet barnehage, barneskole, idrettsanlegg og forretninger.

I områdereguleringsplanen stilles det krav om detaljregulering forut for utbygging av det enkelte boligfelt. Detaljreguleringsplanen vil være basert på en prosjektert løsning for det enkelte boligfelt. Ved detaljregulering går man langt mer detaljert inn i ulike løsninger, og gjennom detaljreguleringen vil kommunestyret kunne endre forhold som ikke anses hensiktsmessige eller tilstrekkelig presist avklart i områdeplanen.

Et sentralt mål i områdereguleringen er høy arealutnytting. Boligfeltene ligger 1-2 km fra Asker stasjon (15-20 min. gange) og ca. 500 meter fra Høn stasjon (8-10 min. gange). Høy arealutnytting i kollektivnære områder er i tråd med kommuneplanen, regionale føringer, samt FN's bærekraftsmål som Asker kommune har vedtatt å anvende i arealplanleggingen. Dessuten vil høy arealutnytting i ett område kunne spare ubebygde mark et annet sted. Høy grad av arealutnytting på Høn-Landås i tråd med gjeldende bestemmelser i områdeplanen, forutsettes videreført i detaljreguleringen.

Områdeplanen har også til hensikt å sikre god kvalitet både i bebyggelse og uteområder. Uteoppholdsarealet (MUA) har først og fremst til hensikt å sikre at det blir avsatt nok areal egnet til lek og rekreasjon. Men MUA skal også sikre tilstrekkelig «rom og luft» rundt bebyggelsen, det vil si at det ikke bygges for tett.

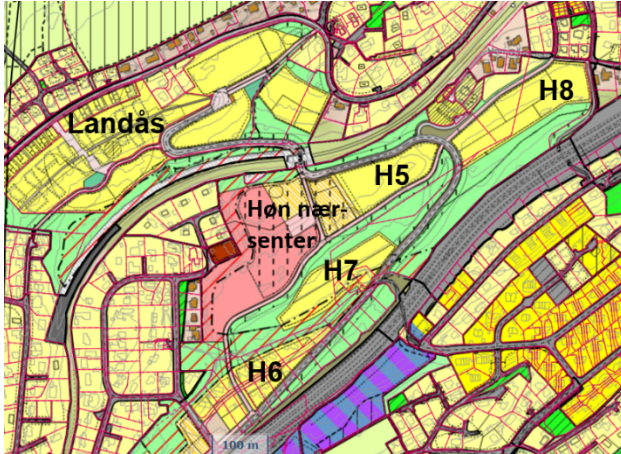
Stille uteoppholdsareal er en av flere faktorer som er viktig for bokvaliteten; uteoppholdsarealene skal gi mulighet til hvile og rekreasjon, og forskning viser at stille områder forebygger negative helseplager grunnet støy. Det er viktig at spesielt områder avsatt til lek og rekreasjon sikres tilfredsstillende støynivå. De mer støyutsatte områder vil likevel kunne benyttes, f.eks. for opphold i kortere perioder.

Nasjonale retningslinjer for støy, T-1442/2016, er lagt til grunn for reguleringsbestemmelsene i områdereguleringen. Retningslinjene har bestemmelser om støykrav på uteoppholdsareal som inngår i MUA, men størrelsen på uteoppholdsareal pr. boenhet er det opp til kommunene å fastsette.

Problemstillingene knyttet til støy på uteoppholdsareal har oppstått i forbindelse med salget av felt H7 og H8.

Feltene ligger inn mot E18, og eksponeres for trafikkstøy fra motorveien.

Områdeplanen åpner for maks. bruksareal (BRA) på H7 og H8 på henholdsvis 10 000 m² og 16 000 m². Krav til et minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m² pr. boenhet gjelder for begge feltene, og dette arealet skal ha et støynivå under 55 dB.

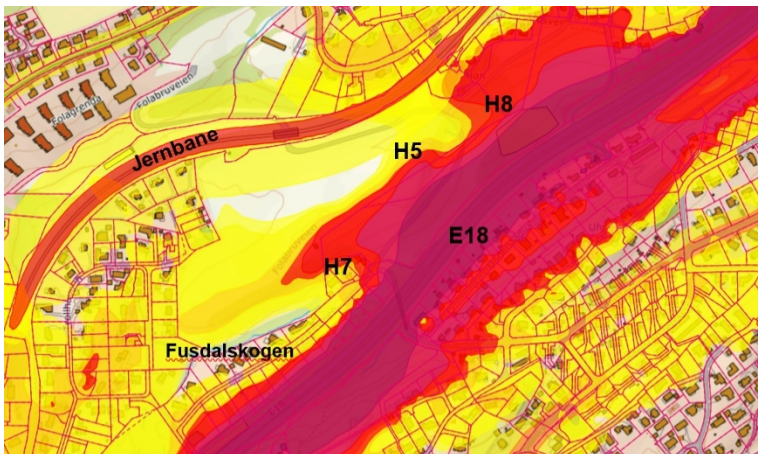


H8
Blokkbebyggelse, maks BRA = 16 000 m²
Gesimshøyde: c+ 95-98
MUA: 50 m² pr. boenhet, med støynivå under 55 dB.
Privat uteplass/balkong: 6 m² pr. boenh

H7
Blokkbebyggelse, maks. BRA 10 000 m²
Gesimshøyde: c+ 98 og 101
MUA: 50 m² pr. boenhet med støynivå under 55 dB.
Privat uteplass/balkong: 6 m² pr. boenh

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås, med sentrale rammer for utbyggingen

Trafikkstøy fra dagens E18 umuliggjør imidlertid, innenfor feltavgrensningen, kravet til støy under 55 dB for hele uteoppholdsarealet - dersom planenes utbyggingsvolum samtidig skal opprettholdes. MUA beregnes med grunnlag i antall leiligheter innenfor utbyggingsområdet, som igjen betyr at planlagt utbyggingsvolum ikke lar seg gjennomføre dersom en også skal innfri områdeplanens krav til støyfrie uteoppholdsarealer.



Støysonekart: lilla og rød sone = 65-69 dB, oransje sone = 60-64 dB, gul sone = 55-59 dB

Det er imidlertid i områdereguleringsplanen åpnet for at MUA-beregningen også kan omfatte direkte tilliggende deler av regulerte naturområder/grønnstruktur, uten at

dette er nærmere definert. Dette har vært forutsatt nærmere avklart gjennom detaljreguleringen, men det er behov for enkelte avklaringer nå med sikte på å sikre nødvendig forutberegnelighet for kjøpere av boligfelt på Høn.

4. Statlige retningslinjer for støy

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås er basert på statlig støyretningslinje T-1442/ 2016. Med bakgrunn i utfordringene ved å utvikle sentrale områder, er det i retningslinjen innført betegnelsen «stille del av uteoppholdsarealet». Dette innebærer en erkjennelse av at deler av grønnstruktur og uteoppholdsarealer i sentrale områder kan være støyeksponert, men at det må stilles krav til at en avgrenset del uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende støynivå.

Retningslinjen gir også enkelte anbefalinger om bruk, plassering og utforming - i tillegg til kvalitet: «Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning». Retningslinjen gir ingen konkret anbefaling med henhold til hvor stor andel av uteoppholdsarealene man bør avsette til «stille del av uteoppholdsarealet», men i veilederen til retningslinjen gis følgende anbefaling i områder som i kommuneplan er definert som avviksområder i forhold til støyforskriften:

- Stille del av uteoppholdsareal bør være minst 15 m² pr. boenhet, fordelt på felles og eventuelt privat uteareal.
- Med over 300 m gangavstand kan tilgjengelig nærområde ikke inngå som en del av boligenes «stille del av uteoppholdsareal».

Høn – Landås er i kommuneplanen definert som avviksområde i forhold til støyforskriften.

5. Forslag til rammer for MUA og støy ved detaljregulering av boligfelt

Områderegulering for Høn – Landås stiller følgende krav:

- Det skal avsettes min. 50 m² minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet, hvorav 25 m² skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
- Alt areal avsatt til uteopphold skal ha støynivå under 55 dB.
- Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal.
- Alle boenheter skal ha min. 6 m² privat uteareal (i tillegg til MUA-kravet 50 m²).

Utearealet beregnes som nevnt på grunnlag av antall boenheter innenfor hvert utbyggingsfelt, som her for felt H7 og felt H8. Man kan innfri støykravet til MUA, ved

å redusere antall boenheter, dvs. utnyttingsgrad. Dette vil være i konflikt med prinsippet om høy arealutnyttelse i det sentrale Asker.

Man kan også innfri støykravet ved å redusere kravet til MUA.

I henhold til retningslinjene i ny kommuneplan skal MUA-kravet for blokkbebyggelse være:

- 30 m² per boenhet innenfor sentrumsformål (bl.a. i Asker sentrum, Erteløkka, Perlen/Fusdalskogen). Arealet kan omfatte offentlige torg, plasser og parker.
- 50 m² per boenhet i prioriterte vekstområder for øvrig (bl.a. Høn og Landås).
- 80 m² per boenhet utenfor prioriterte vekstområder.

Kommunedirektøren vil anbefale at arealkravet til MUA (dvs. 50 m² pr. boenhet) opprettholdes for boligfeltene på Høn som er avsatt til tett utnyttelse, da dette er fastsatt både i områdeplanen og i kommuneplanen. Dette gir en godt tilfredsstillende åpenhet og grønnstruktur i nye boligfelt utenfor sentrumskjernen.

Med bakgrunn i endringene i de statlige retningslinje for støy (T-1442/2021), foreslås innført begrepet «stille del av uteoppholdsarealet» der det settes krav til at maks støy nivå skal være ≥ 55 dB. Med henvisning til områdeplanens krav om at 25 m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass, foreslås at «stille del av uteoppholdsarealet» skal omfatte min. 25 m² av det avsatte MUA-areal, dvs. min. 50% av MUA-areale. Dette er fortsatt et strengere krav sammenlignet med de anbefalinger som ligger i veilederen til de statlige retningslinjer.

Med bakgrunn i områdeplanens bestemmelse om at direkte tilliggende natur-områder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal for et boligfelt, og med henvisning til kommuneplanens retningslinjer om at offentlige torg og parker kan innlemmes i minste uteoppholdsareal (i sentrumsområder), foreslås at tilliggende, felteksterne, kommunale uteoppholdsarealer innenfor områdereguleringsplanen; offentlige grønnstrukturer, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, samt nærsentertorget, kan inngå i MUA-areale, forutsatt at gangavstand er maksimalt 300 meter.

Forslag til føringer for detaljregulering av feltene H3 – H8 på Høn:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m² per boenhet.
- Stille del av minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre min. 50 % av feltets definerte MUA-areal. Stille del av minste uteoppholdsareal skal ha støygrense ≥ 55 dB. Prosentstørrelsen vil kunne justeres i detaljreguleringsplaner basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming for det enkelte felt.
- Kommunale uteoppholdsarealer utenfor boligfeltet (felteksterne arealer) som offentlig grønnstruktur, nærmiljøanlegg, torg og lekeplass, kan inngå i definert

MUA-areal, innenfor maksimalt 300 meter gangavstand fra boliger i det aktuelle boligfelt.

- Felteksterne arealer som medtas i MUA-arealet, skal i utgangspunktet være ferdigstilt før brukstillatelse til bolig kan gis, men dette må vurderes nærmere i forhold til utearealene i nærsenteret (torget/skole-/barnehagearealene etc.).

Disse føringene som anses å være i overenstemmelse med de statlige retningslinjer for støy, forutsettes lagt til grunn for forslag til detaljreguleringsplan for feltene H3-H8 på Høn.

6. Kommunedirektørens kommentar og vurdering

I sentrale deler av kommunen er trafikkstøy en begrensende faktor for utbygging av boliger, skoler og andre støyømfintlige tiltak. Samtidig er det i sentrale områder, rundt knutepunkter, ønskelig med en høyere arealutnyttelse, siden dette er i tråd med både kommuneplanen, regionale føringer, samt FN's bærekraftsmål.

Støy er et helseproblem, og nye boligområder skal sikres god støyskjerming. Dette kan imidlertid løses på mange måter, for eksempel ved å benytte planlagt bebyggelse som støyskjerm. Nettopp derfor er det i ny kommuneplan fastsatt at sentrale utbyggingsområder og lokalsentra kan være avviksområder i forhold til støyforskriften, slik at man skal stå friere i bruken av virkemidler for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Dette gjelder også Høn- Landås området.

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås stiller et generelt krav til at alt uteoppholdsareal som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha et støyntivå på under 55 dB. Samtidig er MUA-kravet for boligfeltene på Høn og Landås satt til 50 m² fellesareal per boenhet, i tillegg til 6 m² privat uteareal (balkong/terrasse). I områdereguleringsplanens felt F1 og F2 i FUSDALSKOGEN som ligger inn mot Asker sentrum, er det satt et MUA-krav på 30 m², slik det er i hele sentrum, bl.a. for de tilstøtende utbyggingsprosjektene Perlen og FUSDAL TORG.

Kommunedirektøren vil anbefale at en i detaljreguleringen viderefører MUA-kravet om minimum 50 m² MUA pr boenhet som er fastsatt i områdeplanen for Høn - Landås. Dette gir større åpenhet i feltene, det tydeliggjør at Høn og Landås ligger utenfor den urbane sentrumsstrukturen, det ivaretar en grønnstruktur, og harmonerer med retningslinjene i kommuneplanen.

Derimot kan arealkravet til «stille del av uteoppholdsarealet» tilpasses områdereguleringsplanens krav om at 25 m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass, noe som igjen tilsvarer 50 % av MUA-arealet. I tillegg er det naturligvis krav om at boligenes private uteplass skal ha støygrense \geq 55 dB.

Kommunedirektøren vil samtidig anbefale at områdereguleringsplanens bestemmelse om at direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal, blir nærmere spesifisert. Med bakgrunn i veileder til støyforskriften anbefales at kommunale nærmiljøarealer på Høn, innenfor en gangavstand av 300 meter fra boligene, kan medtas i beregning av MUA. Det må imidlertid settes vilkår for at slike arealer kan medtas i MUA:

- Arealene må være ferdig opparbeidet før boligene kan få brukstillatelse, noe som for eksempel kan håndteres gjennom en utbyggingsavtale. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke uteoppholdsareal for skole- og barnehage eller torg som vil bli opparbeidet uavhengig av boligfeltene.

Muligheten for å benytte slike felteksterne arealer i MUA-området må fordeles på alle utbyggingsfelt på Høn. Det betyr at arealandelen av disse arealene må fordeles på samtlige boliger. Et foreløpig estimat, basert på de boligarealer og boligantall som framkommer av områdeplan og kommuneplan, tilsier at de kommunale arealer på Høn (grønnstrukturer, idrettsarealer, nærmiljøarealer og torg), fordelt på til sammen 769 boliger, tilfører hver bolig et uteareal på 67 m², hvorav min. 27 m² vil ha et støynivå under 55 dB.

Arbeidet med detaljregulering av Høn felt H5 er allerede igangsatt, og det forventes også at detaljreguleringsarbeidet for felt H7 og H8 etter hvert starter opp. Kommunedirektøren vil anbefale at bestemmelsene knyttet til minste uteoppholdsareal (MUA) presiseres som foreslått i kapittel 5 over i alle fremtidige detaljreguleringsplaner for boligfelt med tett utnyttelse på Høn (feltene H3 – H8). Dette gjelder ikke felt H9 og H10 som er regulert til småhusbebyggelse.

En endelig fastsettelse av MUA-kravet vil skje ved detaljregulering av det enkelte boligfelt og i den sammenheng er det viktig at alt uteoppholdsarealet sikres god kvalitet, opparbeidelse og skjøtsel.

Det skal samtidig understrekes at støyberegninger og vurderinger som ligger til grunn for kommunedirektørens konklusjon, er basert på dagens E18. Med ny E18, slik denne er vedtatt i kommunedelplan for ny E18, vil støyforholdene på Høn bli vesentlig bedre, og omfanget av «stille uteoppholdsarealer» vil øke betydelig.

Asker kommune har forpliktet seg til å følge opp FN's bærekraftsmål. I denne saken vil målet om *bærekraftige byer og lokalsamfunn* være mest relevant; høy arealutnyttning i kollektivnære områder er i den sammenheng et sentralt tiltak, fordi det gjør at flere vil kunne benytte seg av offentlig transport og at flere vil kunne gå eller sykle til ulike gjøremål. Samtidig er kompakt utbygging med høy arealutnyttning en god strategi for å ta vare på ubebygget mark, inklusivt landbruksareal. Kommuneplanens strategi om å tilrettelegge for boliger av god kvalitet, skjermet for trafikkstøy, er også godt ivaretatt.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/12777

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato

30.08.2023
05.09.2023

Saksnr.

80/23
145/23

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 80/23

Behandling

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:
 - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
 - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.
 - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder

ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.



Saksprotokoll

Arivsak
23/12777

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.09.2023 sak 145/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:
 - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
 - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.
 - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14854-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 1/185 Vakåsveien 24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 12.01.2023 om avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Vakåsveien 24, gbnr. 1/185, ligger på Nedre Vakås, ikke så langt fra Holmen, i hellende terreng og ca. 300 meter fra Vakås togstasjon.

Tiltakshaver søkte 15.10.2022 om opprettelse av ny grunneiendom, fradelt fra gbnr. 1/185. Eiendommen gbnr. 1/185 er i dag bebygget med en tomannsbolig og den regulerte boligdelen av eiendommen utgjør netto 1430 kvm. Det er søkt om en fradeling av tomt på 700 kvm, noe som gir 730 kvm tomteareal for eksisterende tomannsbolig. Idet tomtearealet for tomannsboligen er betydelig under retningslinjen med minste tomteareal på 1200 kvm, er det i saksbehandlingen, i samråd med tiltakshaver, lagt til grunn et vilkår om at tomannsboligen må bruksendres til enebolig.

Ved en deling av gbnr. 1/185, som omsøkt, vil eiendommen hvor eksisterende bolig er plassert, få en utnyttelse på ca. 28 % BYA. Eiendommen er i kommuneplanen 2018-2030, som gjelder for søknaden, definert under boligkategori A – Boliger med spesielle kvaliteter. Ifølge reguleringsplan, som er fra år 1949, er tillatt utnyttelse 12 % grunnflate for våningshus, med tillegg for garasje/uthus. Det er i nærområdet flere eiendommer med betydelig høyere utnyttelse enn reguleringsplanens bestemmelse, samt at ny kommuneplan angir 20% BYA (ikke gjeldende for søknaden).

Reguleringsplanen angir bygningers minste avstand til nabogrense med 6 m, og avstand mellom bebyggelse til 20 m.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelses for den gjenværende eiendommen med eksisterende bolig. Tiltakshaver har også søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelser i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har vurdert det slik at avstandskrav i reguleringsplanen kan reduseres til plan- og bygningslovens bestemmelser.

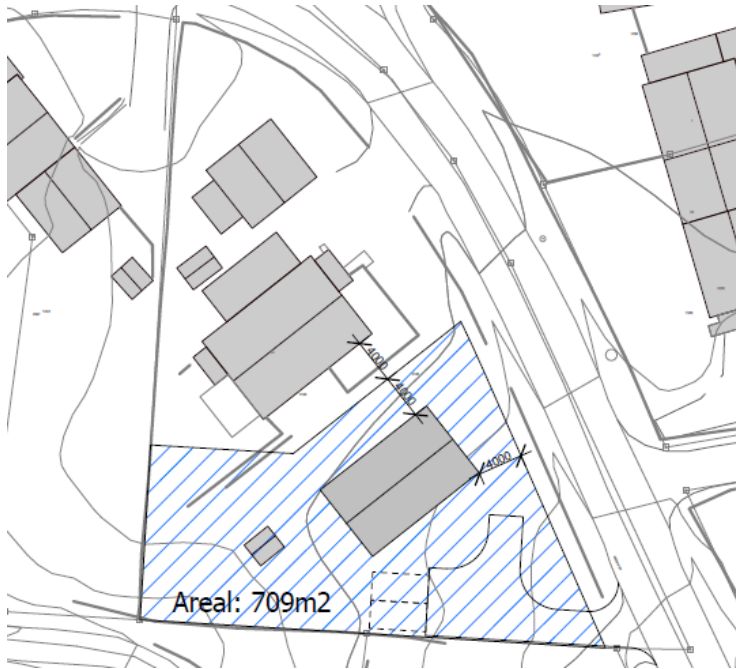
Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunedirektøren begrunner avslaget med at overskridelsen av tillatt utnyttelse er vesentlig, og at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Klager er uenig vedtaket og mener at utnyttelsen for eiendommen samsvarer med forvaltningspraksis i området. Klager mener derfor dispensasjon fra reglene om maksimal utnyttelse må innvilges.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom stor ca. 700 kvm, som ønskes fradelt fra gbnr. 1/185. Eiendommen gbnr. 1/185 er totalt 1862,5 kvm brutto, men den regulerte boligdelen utgjør kun netto 1430 kvm. Resterende areal er regulert til veiformål.



Ved fradeling av ny tomt vil gjenværende tomt, som i dag er bebygget med tomannsbolig og garasje mm., bli på ca. 730 kvm. Eksisterende bebyggelse søkes beholdt. Arealstørrelsen på tomten er betydelig under retningslinjen for minste tomtestørrelse for tomannsbolig og det er derfor, i samsvar med søker, lagt til grunn et vilkår om at boligen må bruksendres til enebolig.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 om utnyttelse og § 5 om avstandskrav.

I søknaden er det vist til at utvalg for plan. og byggesak ved behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36 (sak 14/21), som er naboeiendommen, ble gitt politiske signaler om høyere utnyttelse enn dagens regulering.

I dispensasjonssøknaden er det vist til eiendommer i nærområdet hvor både avstandskrav og utnyttelse er avvikende fra gjeldende regulering. Det er fremført at flere tomter har relativt høy utnyttelse på ca. 15-35% BYA og viser faktisk status på tomteutnyttelser i området.



2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vakås borettslag, plan id 3025_02202, vedtatt 12.05.1949, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og del av veiareal.

Det er tidligere kommuneplans arealdel 2018-2030 (KPA) som er gjeldende for søknaden. I kommuneplanen er eiendommen avsatt i arealkategorien eksisterende boligbebyggelse, innenfor kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter. I følge KPA bestemmelser pkt. 20.7 så vil reguleringsplanens bestemmelser gjelder for utnyttelse og avstandskrav. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses som ferdig utbygget.

Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone og inngår i kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud, plan id 3025_02202016014, vedtatt 08.11.2016.

I ny kommuneplan KPA 2023-2023, vedtatt 13.06.2023 (ikke gjeldende direkte for søknaden), er eiendommen avsatt til boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB). Utnyttelsen for disse områdene skal ikke overstige %-BYA= 20 % av tomtens netto areal (hvis ikke annen BYA i reguleringsplan).

3. Sakens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene

Høy utnyttelse i fortettingsområde medvirker til bærekraftig økonomi. Infrastruktur, skole og kollektivtransport er allerede utbygget. Utnyttelse utover maksimal BYA vil ha negativ virkning på miljøet for beboere ved tap av lys, rom og åpenhet.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 12.01.2023:

«Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 1/185 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 / § 26-1.»

I vedtaket er det foretatt en vurdering av hensyn bak bestemmelsene, samt en vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon.

Konklusjonen i vedtaket viser grunnlaget for avslaget:

«Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt for eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.»

5. Klagen

Klagen viser til at det springende punktet i saken er at parsell med eksisterende bolig får en utnyttelse som etter kommunens vurdering er en vesentlig overskridelse av bestemmelsene. Klager er uenig i kommunedirektørens avslag og mener utnyttelsen er i tråd med utviklingen i området. Klager mener tidligere forvaltningspraksis viser at det er helt ordinært med en utnyttelse på BYA 24-25 % i nærområdet.

Klager fremfører at det er uklart hva kommunen anser som «riktig» U-grad for eiendommen, og stiller seg undrende til hvordan både klarhetskravet (klager viser til legalitetsprinsippet og tidligere uttalelser fra Sivilombudet) og likhet for forvaltningen er i varetatt. Sammenholdt med avvikende forvaltningspraksis mener klager at det må kreves klarere holdepunkter i bestemmelsens ordlyd, sammenholdt med andre rettskilder, for å legge kommunens forståelse av bestemmelsene til grunn.

Klager mener subsidiært at kommunen skulle gitt bedre veiledning på hva som er akseptabel utnyttelse i den konkrete saken og således kunne vurdert konkrete tiltak som ville redusert fotavtrykket på parsellen med eksisterende bolig.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klage er mottatt 13.01.2023 og må anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Det fremgår i klagen:

«Etter avslaget fremstår det fortsatt som uklart hva kommunen anser som «riktig» u-grad.»

Kommunedirektøren viser til at det i vedtaket fremkommer
«Ved behandling av foreliggende søknad om opprettelse av ny grunneiendom forutsettes gjeldende reguleringsplan og kommuneplan lagt til grunn. Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsesgraden for tomt for eksisterende bolig overskrides og at avstandskrav til nabogrense avvikes.

Tiltaket er i strid med § 3 og § 5 (avstands- og utnyttelseskravet) i reguleringen for Asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.»

I vedtaket er det også vist til at boligen ligger i kategori A i KPA. I KPA § 20.7 fremgår det at bestemmelser til den enkelte plan gjelder jf. siste ledd og jf. at det i bestemmelsen om utnyttelse fremgår *«Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse...()»*.

Reguleringsplanen og KPA 2018-2030 vil således være styrende for søknaden. Det fremgår i vedtaket under dispensasjonsvurderingen:

«I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.»

Dette må ikke misforstås slik at det er lagt til grunn en utnyttelse på 20 % BYA for søknaden, men det er tatt med i vurderingen for vilkårene for eventuelt å gi dispensasjon. Dette fordi ny kommuneplan vedtatt 13.06.2023 (som ikke gjelder direkte for søknaden) har ny konkret bestemmelse om utnyttelse på 20 % BYA.

Kommunen *«kan»* fravike reguleringsplanens §§ 3 og 5 ved å gi dispensasjon jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 første ledd. 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 som må være oppfylt:

«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 gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Vilkårene som må vurderes og være oppfylt for å kunne gi dispensasjon

1. Blir hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt
2. Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Dersom vilkårene er oppfylt har kommunen stor frihet til å velge om ledd er såkalt «fritt skjønn». Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 3 og 5 om avstandskrav og maksimal tillatt utnyttelse som skal vurderes.

Bestemmelsene lyder

§ 3

Vanlig våningshus (enkelthus eller i rekke) skal ikke inneholde mer enn 1 leilighet. Grunnflaten av enkeltvåningshus eller den samlede grunnflate av hus i rekke eller kjede må ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke 9 meter. For hus i rekke eller kjede gjelder dette som middeltall for hvert avtrappet ledd. Ensartet takvinkel og takform gjennomføres på sammenhørende husgrupper.

§ 5

Bygningers minste avstand til nabogrense er 6 meter. Avstanden mellom bebyggelsen på naboeiendommene skal være minst 20 meter, jfr. dog bestemmelser i pkt. 8 for garasjer og uthus.

Hensynet bak bestemmelsene fremgår av vedtaket

«Hensynet bak bestemmelsene er å gi et luftig og romslig boligområde. Dette styres av regulert utnyttelse og bestemmelser om bebyggelsens utførelse og plassering. I reguleringsbestemmelsene er det blant annet spesifisert at området skal bygges ut med åpen, villamessig bebyggelse med våningshus i ikke over 2 fulle etasjer, og garasjer og uthus i ikke over 1 etasje. Reguleringsplanen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier, plasser, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og lengderetning. Det er tatt konkret stilling til bygningers minste avstand til nabogrense og avstand til midte hovedvei, hhv. 6 meter og 11 m. Det er også tatt stilling til avstand mellom bebyggelsen, som skal være minst 20 m.»

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt og er fordelene klart større enn ulempene?

6.1 Avstandskravene

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5 skal bygningene ha en avstand til nabogrense på 6 meter og avstand mellom bebyggelse på 20 meter (med enkelte unntak for garasje/uthus). I henhold til § 6 skal minste avstand til hovedvei 11 m og øvrige veier 8 m.

I vedtaket er fremgå det

«Ved å avvike på avstandskravet setter man hensynet bak bestemmelsen til side, men på bakgrunn av flere avvik på avstandskrav og utnyttelse innenfor samme plan anser ikke kommunedirektøren at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.»

Videre fremgår det at kommunedirektøren vurderer avstandskravet slik ved vurdering av fordeler og ulemper:

«Isolert sett kan det vurderes å gi dispensasjon fra avstandskravet i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at kravet om avstand fra naboeiendom og mellom boliger kan nedjusteres til kravet i plan- og bygningsloven.»

Kommunedirektøren har således etter en konkret vurdering kommet til at det kan gis dispensasjon fra avstandskravene i reguleringsbestemmelsene i denne saken.

Avstandskravene må ses i sammenheng med grad av utnyttelse da bestemmelsene dels har sammenfallende hensyn. Ved en dispensasjon fra begge bestemmelsene kan det medføre økt negativ effekt på hensynene.

6.2 Maksimal utnyttelse

I henhold til reguleringsbestemmelsen § 3 skal samlet grunnflate av hus ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Det fremgår videre at det i tillegg kan oppføres garasje/uthus som ikke er større enn 30 kvm jf. § 8. I siste punktum i reguleringsbestemmelsene § 8 skal garasjer/uthus ikke medregnes i de 12 % utnyttelse jf. §3. Total utnyttelse vil således være noe høyere enn 12 % av tomten.

I søknaden er det lagt til grunn en grunnflate på 157,64 kvm for eksisterende bebyggelse og 47,84 kvm for garasjen. Det er noe uklart om «eksisterende bebyggelse» også gjelder lite uthus på eiendommen mellom garasje og boligen, evt. så vil dette komme i tillegg.



En utnyttelse på 157 kvm grunnflate på tomt stor 730 kvm gir en utnyttelse på 21,5 %. Garasjen kommer i tillegg og har grunnflate på 47,84 kvm noe, noe som overstiger reguleringsbestemmelsen i seg selv med 17,84 kvm.

Ut fra en ren BYA-beregning utgjør bebyggelsen 28 % BYA (uthus ikke medregnet) ved en tomt på 730 kvm.

I vedtaket fremgår det at omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt med eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet.

Det fremgår ikke helt klart av vedtaket om hensynet bak reguleringsbestemmelsen § 3, isolert sett, blir vesentlig tilsidesatt, men i konklusjonen vises det til at utnyttelsen blir vesentlig overskredet. Hensynet bak bestemmelsen er mye sammenfallende med hensynet bak avstandskrav og en overskridelse fra 12 % + garasje til 28 % BYA er betydelig. Området har dog utviklet seg noe bort fra de opprinnelige bestemmelsene som ble satt i år 1948.

Det er i saken vist til politisk signal i tidligere sak fra utvalg for plan- og byggesaker, sak 14/21 – Vakåsveien 36, hvor det ble uttalt ved planinitiativet at eiendommen ligger i prioritert vekstområde, og kunne være egnet for skånsom fortetting med høyere utnyttelse enn dagens regulering. Klager mener prinsippene her også må gjelde for denne saken. Kommunedirektøren mener det var en konkret vurdering av den tomten, og anser ikke behandlingen som så sterk at den overstyrer gjeldende regulering for omsøkt eiendom.

I klagen er det vist til andre eiendommer med tilsvarende høy utnyttelse. Kommunedirektøren har i vedtaket vist til at *«Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse.»*

Kommunedirektøren mener det også er et moment i saken at det nylig er vedtatt en ny kommuneplan hvor området og eiendommen er registrert som *«Boligområde med spesielle kvaliteter / spesielle boligområder (SB)»*. For disse områdene er det i punkt 14.4.3 *«I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal»*. Kommunedirektøren påpeker at planen ikke gjelder søknaden, men mener den vedtatte plan viser plangivers vurdering av området pr d.d.

Kommunedirektøren mener uansett, som det fremgår av vedtaket jf. over, at fordelene ved tiltaket ikke klart overstiger ulempene.

I vedtaket fremgår det:

«Når det gjelder utnyttelse av gjenværende tomt er kommunedirektøren negativ til overskridelsen en ny boligparsell vil utløse. Netto boligtomt er på 1430m². Gjenværende eiendom vil bli på 730 m², med en utnyttelse på 28,1 % BYA (bebygd areal oppgitt å være 205m²). Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse. I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.»

Det er god areal-/resursdisponering å få utnyttet tomtearealer i utbygde områder som ligger nær kollektiv transport. Det er også en miljømessig fordel og ikke rive bygg som allerede er bygget og er fullt brukbare. Dette er noe som taler for å beholde eksisterende bebyggelse og gi dispensasjon. Kommunedirektøren mener likevel det er store ulemper med å tillate 28 % BYA på gjenværende tomt, noe som vil gi høy grad av tetthet mellom bygningene. Bebyggelsen vil fremstå massiv og lys, luft, åpenhet og grøntareal vil være begrenset. Kommunedirektøren viser til at området er vurdert som et enhetlig område med gode kvaliteter som ønskes ivaretatt. Dette gjenspeiles i kommuneplanens boligkart, hvor området er definert i boligkategori A (og som SB i ny KPA). I denne boligkategorien er hensikten nettopp å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter.

Kommunedirektøren mener vedtaket således er riktig i sin konklusjon:
«Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt for eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.»

Kommunedirektøren mener eksisterende bebyggelse må reduseres/omprosjekteres, og boligen må konverteres til enebolig, for at tiltaket/deling skal kunne vurderes nærmere. Dersom dette er ønskelig fra klagers/tiltakshaver, så må ny søknad sendes inn, som vil bli vurdert i henhold til ny kommuneplan.

7. Konklusjon – Klagen tas ikke til følge

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon fra bestemmelsene om maksimal utnyttelse 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
Vedtak med vedlegg
Reguleringsbestemmelser
Regulering plankart
Kommuneplanens arealdel 2018 2030
Søknad med vedlegg
Mottatt søknad

Supplering søknad

Svar på mottatt søknad og utfyllende info

Tilbakemelding søker tomannsbolig og liten tomt

Eposter og avklaring vilkår om konvertering til enebolig



Saksprotokoll

Arivsak
23/14854

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Saksnr.
81/23

Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 81/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 28.08.2023.

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

Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14888-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

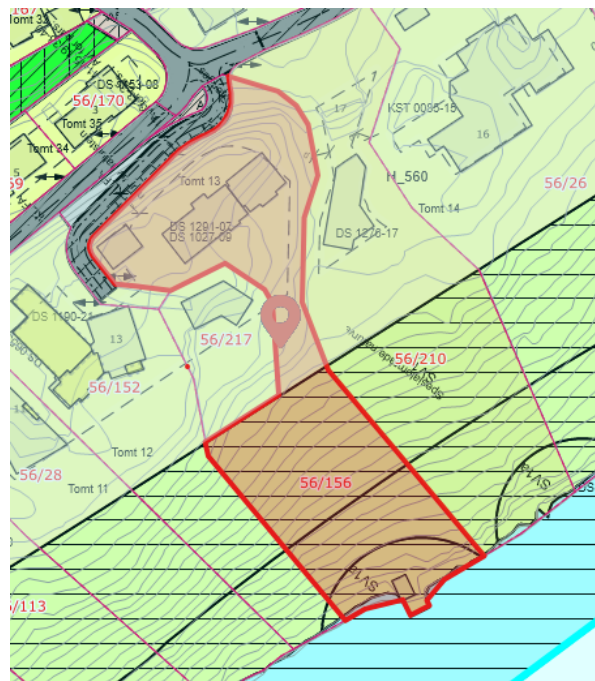
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 15. mars 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Bakgrunn for saken

Det er en lengre sakshistorikk for eiendommen og det er tidligere behandlet søknad om opprettelse av nye grunneiendommer, som er avslått av kommunen. Kommunens tidligere avslag er opphevet av statsforvalteren i Oslo og Viken i vedtak 24. april 2022, hovedsakelig med den begrunnelsen at det ikke er regulert bindende tomtegrenser for eiendommen. Det har etter dette vært en del korrespondanse mellom partene, der kommunen har etterspurt ytterligere opplysninger i saken.

15. mars 2023 traff kommunen nytt vedtak i saken. Vedtaket innebærer en mindre endring av reguleringsplanen og opprettelse av ny grunneiendom (gbnr. 56/217) for Konglungfaret 15A. Kommunedirektøren godkjente også arealoverføring og dispensasjon fra kommuneplanen punkt 8.1, forbud mot tiltak i strandsonen. Kommunedirektøren avslo imidlertid opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C.

Klagesaken er nå avgrenset til å gjelde søknad om opprettelse av nytt punktfeste. Denne delen av søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 15. mars 2023. Vedtaket er påklaget i brev 29. mars 2023 av Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslaget er at en ny festetomt er i konflikt med både reguleringsplanen og kommuneplanen. Opprettelse av ny festegrund kan ikke skje dersom det oppstår forhold i strid med plan, jf. pbl. § 26-1. Den nye festetomten vil ikke overholde bestemmelsene om tillatt utnyttelse, og har heller ikke parkering på egen grunn. Det synes heller ikke mulig å etablere tilfredsstillende forhold på tomte for atkomst, parkering/garasje og manøvreringsareal.

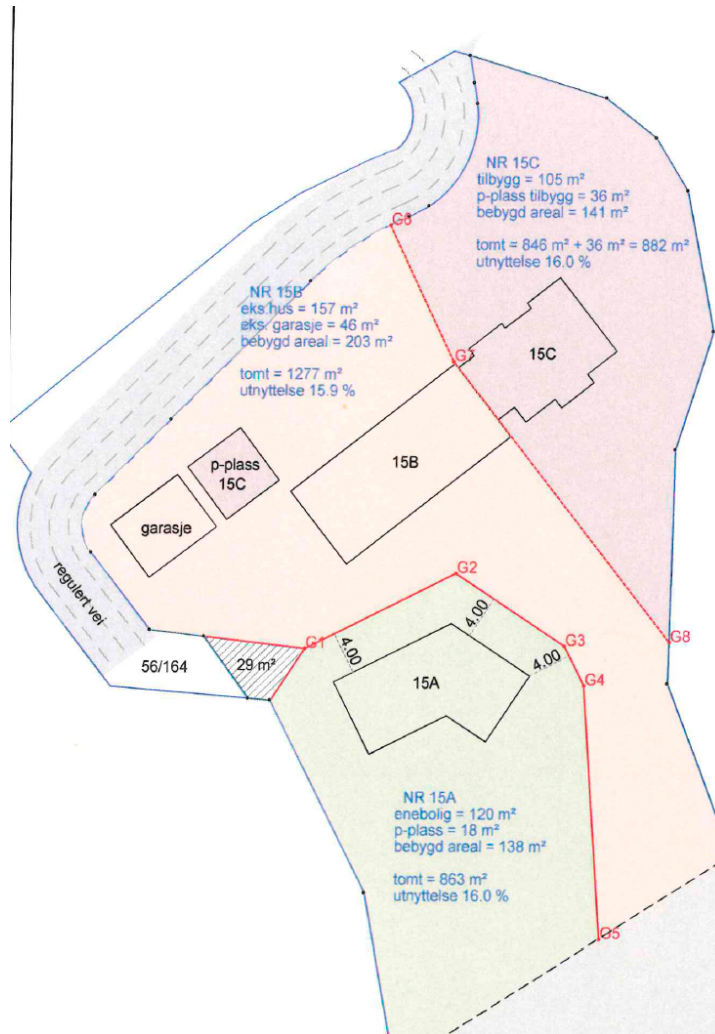
Kommunedirektøren anbefaler tiltakshaver å vurdere om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 15. mars 2023 og at klagen blir sendt til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om etablering av nytt punkt feste for eksisterende bolig i Konglungfaret 15C. Nærmere opplysninger om festetomten kommer frem i situasjonskart datert 22.12.2022 (OMS Oppmåling AS), vedlagt brev datert 26. januar 2023. Utsnitt fra situasjonskartet er gjengitt nedenfor:



Det er verd å merke seg at parkeringsareal er løst på naboeiendommen 15B. Det er også verd å merke seg at ved beregning av utnyttingsgraden for festetomten, er det også medtatt areal fra nabetomta 15B. Søknaden/tiltaket tilfredsstiller således verken krav til parkering, tillatt utnyttelse eller reglene for beregning av utnyttingsgrad.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Konglungen, vedtatt av kommunestyret 27. mars 2007. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det er regulert byggegrenser på eiendommen. I reguleringsbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Tillatt utnyttelse på parsell 13 er BYA=16%. Krav til antall garasjeplasser medtas med 18 kvm pr. plass i beregningen av BYA, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1

I kommuneplanens arealdel (som var gjeldende på vedtakstidspunktet) er eiendommen delvis avsatt til boligbebyggelse, delvis til grønnstruktur.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

15. mars 2023 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 23/525:

«Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring, arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom for Kunglungfaret 15A som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 13.03.2023, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt 8-1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Kunglungfaret 15C avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1.

Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:

- 1. Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.*
- 2. Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 videreførdes med 1/4 til ny eiendom.*

Erklæring skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæring skal tinglyses.»

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Søknaden om punktfeste er ikke i strid med lov, forskrift eller plan, jf. pbl. § 26-1
- Atkomsten er godkjent i tidligere byggesak
- Det er ikke krav til garasje og snuareal på egen grunn
- Kommunen har ikke saklig grunn for avslag når det i delesaken ikke skjer endringer av atkomst og parkering i forhold til byggesaken
- Det er vanskelig å forstå at eiendommen ikke vil få gode uteoppholdsarealer
- Det er ikke aktuelt med fradeling av noe konkret areal. Tomten blir verken større eller mindre, og er allerede bebygd. Utnyttelsen er derfor den samme som i byggesaken.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

6.1 Vurdering av om søknaden er i strid med lov eller plan, pbl. § 26-1

Det bærende elementet i avslaget er at søknaden om punktfeste medfører at det oppstår flere forhold i strid med plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Det er ikke søkt om dispensasjon for disse forholdene, siden tiltakshaver er uenig i at det oppstår forhold i strid med lov og plan, jf. pbl. § 26-1.

Kommunedirektøren fastholder vurderingene i avslaget, og gjengir herfra:

«Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.

I tidligere tilbakemeldinger er det blant annet vist til at krav til atkomst (jfr. kommuneplanen bestemmer pkt. 14.7), krav til garasje og manøvreringsareal på egen grunn, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm må kunne oppfylles, i tillegg til at maks tillatt utnyttelse må overholdes.

Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.

Det kan blant annet nevnes;

- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m². inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m². For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m². (Skissert festegrund er oppgitt til 846m² som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).

- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens

bestemmelser 14.7). Med ny tomt for 15A og lokalisering av eksisterende bebyggelse (15B) vil dette ikke kunne løses innenfor gjeldende rammer. - oppføring av garasje (med manøvreringsareal) vil ikke kunne skje på egen grunn innenfor regulerte byggegrenser

Kommunedirektøren finner ikke å kunne anbefale nytt punkt feste for bebyggelse i nr 15C, jf. plan- og bygningslovens § 26-1, da det her vil oppstå forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.»

Kommunedirektøren fastholder derfor at tiltaket kommer i konflikt med både plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Når tiltaket er i strid med lov og plan, skal søknaden avslås, jf. pbl. §§ 26-1, 1-6 og 12-4.

Kommunedirektøren nevner også at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom, jf. tomtefesteloven § 5a. Dette er imidlertid ikke et forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, og kommunen legger derfor ikke noen vekt på dette (dette er et privatrettslig forhold). Etter kommunens veiledningsplikt er det imidlertid naturlig for kommunen å gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, og veilede i forhold til at det heller bør ses på en mulighet for om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

6.2 Vurdering av klagerens anførsler

Klageren mener at tiltaket ikke er i konflikt med verken lov eller plan. Etter kommunedirektørens syn er dette feil.

Klageren hevder at det ikke er noe krav om parkeringsareal på egen grunn. Kommunedirektøren viser til pbl. § 28-7, der det fremkommer at krav til parkering skal løses på «tomta», altså på egen grunn.

Uavhengig av hvordan parkering faktisk løses, skal krav til garasjeplass medtas i utnyttelsen, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 og kommunens parkeringsnorm. Som nevnt over blir tillatt utnyttelse på festetomten da overskredet. I søknaden er utnyttelsen beregnet ut fra at arealer fra nabotomta 15B er tillagt festetomtas størrelse. Dette medfører at tomtearealet i søkers beregning er for høyt. Festetomten er oppgitt til 846 kvm. Bebyggelsen er på 105 kvm, og krav til garasje er 36 kvm. Beregnet utnyttelse er da 16,7 %-BYA (mot tillatte 16 %-BYA).

Kommunedirektøren er videre av den oppfatningen at det blir feil når klager hevder at utnyttelsen er den samme som i byggesaken. Utnyttelsen beregnes ut fra «netto tomt», og når det opprettes en ny tomt, så blir nødvendigvis utnyttelsen også annerledes (selv om det ikke skjer noen endringer i selve bygningsmassen).

Om det likevel legges til grunn at 36 kvm fra nabotomta kan regnes med i arealet til festetomten, oppstår det dessuten en tomt som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin form og plassering. Det er klart uhensiktsmessig at et nytt tomteareal er oppdelt i to helt atskilte deler. En slik eventuell tomt vil bestå «for evig» og vil kunne gi store problemer ved senere eierskifter. Kommunedirektøren anser derfor at det ikke er tillatt å opprette en slik eiendom, jf. pbl. § 26-1, uavhengig av hva reguleringsplanen sier. Bestemmelsen setter forbud for kommunen mot å opprette tomter som er uegnet for bebyggelse på grunn av sin «*størrelse, form eller plassering*».

Eiendommen er videre bratt, og det er fastsatt byggegrenser på tomta. Dette gjør at det også blir vanskelig å få til snuarealer og parkering på egen tomt. Kommuneplanen stiller også krav til stigningsforholdene på uteoppholdsarealene. Disse forholdene er imidlertid ikke tilstrekkelig belyst i søknaden, men kommunen kan vanskelig se at dette kan løses etter gjeldende regelverk.

Avslutningsvis viser kommunen til at dersom det først opprettes en festetomt, så kan fester senere ha krav på innløsning av arealet. Det er derfor viktig at en festetomt tilfredsstillende de samme kravene til tomta, som for en ny grunneiendom.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge søknaden om opprettelse av nytt punktfeste. Tiltakshaver bør i stedet vurdere om eiendommen kan seksjoneres.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 15.03.2023
klage 29.03.2023
søknad om reguleringsendring 02.03.2023
brev 26.01.2023
søknad 24.02.2021

brev 27.02.2023
brev 17.02.2023
brev 30.11.2022
brev 18.08.2022
brev 08.08.2022
brev 20.04.2021
statsforvalterens vedtak 24.04.2022
tidligere behandling av saken
uttalelser fra statsforvalter og fylkeskommune
reguleringskart 13.03.2023
143i_PLANKART
143I_bestemmelser
utsnitt kommuneplan



Saksprotokoll

Arivsak
23/14888

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Saksnr.
82/23

Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 82/23

Behandling

Røed (H) fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

«Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsvandveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsmål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m². Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og Arbeiderpartiet.

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med Statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsmål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m². Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn,



Saksframlegg

Arkivsak
23/15080-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

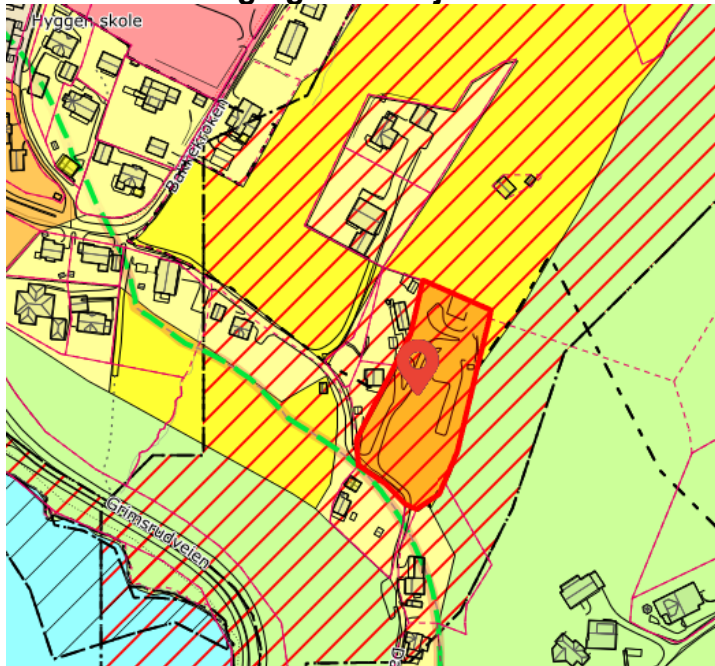
Møtedato
27.09.2023

277/5 Klage - Nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560.
Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling

1. Sammendrag og konklusjon



Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for tidligere Røyken kommune § 3.1. Det omsøkte tiltaket er oppføring av nybygg enebolig og garasje på eiendommen Bakkekroken 7 E i Hyggen.

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje. Eiendommen lå på vedtakstidspunktet innenfor areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Arealformålet fremtidig boligbebyggelse er et arealformål som ikke uten videre gir en byggerett, men som forutsetter detaljregulering.

Formålet og hensynet bak plankravet er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter. Dette vil ikke bli tilstrekkelig ivaretatt uten at plankravet oppfylles. Eiendommen er tilbakeført fra byggeformål til LNF formål i ny kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden gjelder rammetillatelse til enebolig med sekundærbolig og en garasje på eiendommen gbnr. 277/5, Bakkekroken 7 E i Hyggen. I tillegg søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Tiltaket har ifølge søknaden en BYA på 252,5 m², som tilsvarer 6,3 % BYA for eiendommen. Gesimshøyde er 6,3 m og mønehøyde er 8,6 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høyeste gesims er 7,8 m. Garasje/uthus har gesimshøyde på 2,9 m og mønehøyde på 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

2.2 Plangrunnlag

På vedtakstidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplan for tidligere Røyken kommune 2015–2027. Eiendommen var på vedtakstidspunktet 16.5.2023 avsatt til fremtidig boligformål. I ny kommuneplan vedtatt 13.6.2023 er eiendommen tilbakeført til LNF formål.

Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1.

Kommuneplanen § 3 første ledd lyder slik:

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plankravet bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og samfunn. 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 tettstedsutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil oppfølging av reguleringsplaner på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 16.5.2023 følgende vedtak i sak 23/560:

Søknaden om oppføring av enebolig og garasje avslås.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra plankravet i Røyken kommuneplan § 3.1.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 6.6.2023 fra ansvarlig søker Frost arkitekter AS.

Det anføres i klagen i hovedsak:

- Hensynene som skal ivaretas i en planprosess kan ivaretas gjennom vilkår til dispensasjonen.
- Å kreve detaljregulering for å få oppført en bolig på samme sted som det stod en bolig i over 100 år, som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og på en tomt der det nylig er etablert nødvendig
- Infrastruktur fremstår som et uforholdsmessig krav.
- Reguleringsprosess er svært ressurskrevende og ettersom det her søkes om kun en bolig og ikke en større utbygging, mener vi at situasjonen forblir uendret fra slik den tidligere var godkjent.
- Plan- og bygningsloven stiller krav til opparbeidelse av infrastruktur, slik at hensynene til dette ikke behøver planprosess for å ivaretas. I dette tilfellet er infrastrukturen allerede opparbeidet.
- Når det kun søkes om en enebolig på en tomt avsatt til boligformål i kommuneplanen, og hvor boligen er utformet i henhold til bestemmelser i kommuneplanen, så må rammene for utbyggingsform, utnyttelse og høyder anses som avklart.
- Den nye boligen er noe større, men plasseres på eksisterende grunnmur fra den tidligere boligen som var oppført på eiendommen fra ca 1896 til 2013. Plasseringen er dermed avklart og ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Stikkledninger ble lagt nesten frem til der bolighuset ønskes bygget, slik at alt av vann og avløp ligger klart. I tillegg er det etablert brannvannskum på eiendommen, ettersom man forutsatte at det kunne oppføres ny bolig her. Tiltakshaver ville ikke ha tillatt en slik omfattende utbygging av vann- og avløpsnett på sin eiendom uten at han selv skulle få gjenoppbygge enebolig på eiendommen.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 6.6.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Eiendommen var på vedtakstidspunktet 16.5.2023 avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune. I ny kommuneplan vedtatt 13.6.2023 er eiendommen tilbakeført til LNF formål.

Det fremgår av rundskriv H-6/17, Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven, at kommunen ved sin klagebehandling må legge det plangrunnlaget som gjelder ved utløpet saksbehandlingsfristen på 12 uker til grunn. Dette gjelder selv om det, som i denne saken, senere er vedtatt en ny kommuneplan med LNF formål for området.

Kommuneplanen for tidligere Røyken kommune må derfor legges til grunn for klagebehandlingen. Eiendommen gbnr. 276/78 er her avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Det fremgår av søknaden at eiendommen har hatt boligbebyggelse siden den ble opprettet på slutten av 1800-tallet. Eiendommen var bebygd med bolighus og tilhørende uthus/garasje frem til 2013. Eksisterende bolighus og uthus/garasje ble da godkjent revet som følge av omfattende råteskader.

Fra søknaden gjengis.:

«Gjennom rivesak i 2013 ble eksisterende bebyggelse godkjent revet med intensjon om å erstattes av ny bebyggelse. Etter en lengre prosess med utvikling av vann- og avløpsanlegg i området ble eiendommen pålagt store kostnader i forbindelse med tilkobling til nytt vann- og avløpsanlegg. Det er fremført og klargjort for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett i 2021. Stikkledninger og punkt for påkobling til vann- og avløpsnettet ligger klart i nærheten av ny bebyggelse og der den tidligere bebyggelsen lå. Det er i forbindelse med oppgradering og etablering av nytt vann- og avløpsnett for området også etablert brannvannsuttak/kum på eiendommen i den sørlige delen.

Det har hele tiden vært intensjonen at eksisterende bebyggelse skal erstattes med ny boligbebyggelse i form av enebolig og garasje.»

Ettersom eiendommen er uregulert forutsetter byggetillatelse dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 3.1.

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

Formålet og hensynet bak plankravet er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter.

Det er i vedtaket gitt en utfyllende begrunnelse for avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Fra vedtaket gjengis bl.a:

«I foreliggende sak er det bla. viktig å få avklart om det er tilstrekkelig sosial- og teknisk infrastruktur i området Hyggen for videre fortetting, herunder å videreutvikle foreliggende eiendom. I den forbindelse får man også avklart bolig-, areal- og transportplanlegging i et område (Hyggen) hvor kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å satse på en boligfortetting grunnet vei, skole, barnehage, kollektiv m.m.

Ansvarlig søker argumenterer med at omsøkte tiltaket ikke vil utløse krav om dispensasjon fra grad av utnyttelse. I dag er det søkt om 252 m² BYA, men gjennom kommuneplanens bestemmelser ville man kunne bygd inntil 1005 m² BYA dersom man hadde fulgt kommuneplanens maksimale BYA på 25 %. Når eiendommen er så stor som foreliggende, er det svært uheldig å kun bruke kommuneplanens bestemmelser. Dette gir mulighet til å utnytte den ubebygde tomten i mye større grad enn hva som er intensjonen bak bestemmelsene i kommuneplanen. Hvilken utnyttelsesgrad et område skal ha, er en grunnleggende forutsetning for en plan, og klart noe allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte har et særlig behov for å kunne uttale seg om i en planprosess. Kommunedirektøren mener derfor at argumentasjonen til ansvarlig søker ikke taler for at man skal dispensere fra plankravet, men heller viser til det at det er svært nødvendig med en planprosess som kan avklare de nødvendige rammene for en eventuell videreutvikling av tomten.

En planprosess vil også sikre at tiltak blir grundig vurdert og utredet. En reguleringsplan vil kunne fastlegge blant annet gesims- og mønehøyde, takvinkel, utnyttelsesgrad, krav til bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse og utforming av vei m.m. Det omsøkte tiltaket vil derfor være svært uheldig å innvilge, når det gjelder å fastsette hvordan grunnen og bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet skal utnyttes. Det vises igjen til ovenstående vurdering om bebygd areal som tydelig viser at en dispensasjon ikke vil avklare de nødvendige rammene som trengs for videreutvikling av området.»

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje. Arealformålet fremtidig boligbebyggelse er et arealformål som ikke uten videre gir en byggerett, men som forutsetter detaljregulering. Som det fremgår av den gjengitte begrunnelsen er det bl.a. viktig å få avklart om det foreligger ovenfor tilstrekkelig sosial- og teknisk infrastruktur i området Hyggen for videre fortetting. Dette er avklaring som kan gjøres i planprosess.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en ulempe at en dispensasjonen fra plankravet bidrar til at man utvikler et område som kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å fortette, og da særlig ikke uten en planprosess. Videre er det nødvendig å kartlegge den sosiale- og tekniske infrastrukturen i området før utbygging skjer. Ulempe ved å dispensere fra plankravet er videre at det ikke oppnås en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Fordelen med en dispensasjon er ikke klart større enn disse ulempene

Saken kan ses i sammenheng med sak 12/23 behandlet i utvalgets møte 18.1.2023. Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72. Utvalget opprettholdt her kommunedirektørens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for nybygg enebolig med garasje i samme område. Utvalget stilte seg imidlertid positiv til en reguleringsplan for eiendommen. Kommunens vedtak ble opprettholdt av Statsforvalteren i vedtak av 19.4.2023.

Ettersom eiendommen nå er tilbakeført fra byggeformål til LNF formål i ny kommuneplan er det likevel usikkert om et eventuelt forslag om detaljregulering til boligformål ville blitt fremmet og vedtatt. Kommunestyret har ikke ønsket ytterligere boligutvikling innenfor dette området.

8. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 6.6.2023
2. Vedtak, datert 16.5.2023
3. Redegjørelse og supplerende informasjon, datert 28.2.2023
4. Varsel om avslag, datert 7.2.2023
5. Søknad med vedlegg
6. Bestemmelser kommuneplan for tidligere Røyken



Saksprotokoll

Arivsak
23/15080

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Saksnr.
83/23

Klage - Nybygg enebolig og garasje

Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 83/23

Behandling

Wear fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag:

«Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser forøvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.»

Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser for øvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommundirektøren for videre prosess.



Saksframlegg

Arkivsak
23/15442-1

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.08.2023
05.09.2023

Lokal gebyrforskrift – gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

1. Sammendrag og konklusjon

Kommunestyret vedtok i sitt møte 13.12.2022, i sak 112/22 «*Forslag til gebyrregulativ 2023 for saker etter plan- og bygningsloven mm*» at kommunedirektøren skulle starte opp et arbeid med å forenkle gebyrregulativet for disse sakene, basert på tidsstudier for behandling av saker innenfor de ulike gebyrområdene.

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til nye prinsipper for fastsettelse av behandlingsgebyrer som innkreves ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova. Hjemmelen for å innkreve slike gebyrer er plan- og bygningsloven § 33-1, forurensningsloven § 52 a, eierseksjonsloven § 15 og matrikkellova § 32. Disse bestemmelsene forutsetter at gebyrregulativet må

vedtas av kommunestyret selv, som lokal forskrift. Utkast til gebyrforskrift må derfor legges ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37.

Gebyrregulativet er oppdatert med endringer i gjeldende lover og forskrifter på områdene det skal dekke. Oppsettet i regulativet er også endret, med ny struktur for gebyrsatser for saksbehandling av ulike tiltakstyper kommunen er pålagt å utføre. Ulike gebyrtyper er oppdatert, og det er innarbeidet definisjoner på hvilke tjenester de ulike gebyrene er ment å dekke. Målsettingen er å gjøre det enklere for innbyggere og profesjonelle aktører og forstå og anvende gebyrforskriften.

Utkastet som foreslås sendt på høring i denne omgang inneholder ikke gebyrsatsene/prislisten. Kommunedirektørens forslag til gebyrsatser vil bli innarbeidet i gebyrforskriften, og legges fram samtidig med fremleggelsen av kommunedirektørens forslag til HP 2024-2027. Behandlingen av gebyrforskriften vil deretter følge vedtatt prosess for behandling av handlingsprogrammet.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Gebyrforskriften i Asker kommune har ikke vært gjenstand for en helhetlig fornyelse på flere år, og behovet for en oppdatert forskrift har økt med endringer i samfunnet, i kommunen som organisasjon og endringer i sentrale regelverk. Det har derfor vært hensiktsmessig med en helhetlig gjennomgang av forskriften, for å sikre en gebyrforskrift som bedre imøtekommer dagens utfordringer og behov.

Prosjektgruppen som har hatt ansvaret for arbeidet har bestått av representanter fra byggesaksavdelingen, med involvering av andre avdelinger i tjenesteområdet Samfunnsutvikling. Ekstern konsulent med erfaring fra tilsvarende arbeid i andre kommuner har også bidratt med råd og veiledning. Hovedfokuset i prosjektet har vært å kunne tilby innbyggerne, inkludert aktørene som representerer søkergruppen, et brukervennlig dokument basert på prinsipper om tydelighet, likebehandling, forutsigbarhet og etterprøvbarehet. Arbeidet har resultert i en ny gebyrforskrift, med helt ny struktur. Målet har vært å bidra til en riktig og rettferdig fordeling av gebyrbyrden, og samtidig bidra til effektivitet i den kommunale saksbehandlingen, i tråd med gjeldende regelverk.

Selvkost

Gebyrforskriften omfattes av bestemmelsene i selvkostforskriften, som gjelder innkreving av gebyr til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandlingen av ulike sakstyper. Gebyrene skal finansiere de oppgavene kommunen er pålagt å utføre. Gebyrene skal gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakstypene, slik at brukerne i utgangspunktet skal betale det sakstypen koster å behandle. Gebyrsatsene for hver enkelt sakstype skal være en fast pris som representerer de

gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype. Samlet selvkost for en tjeneste skal tilsvare merkostnaden ved å yte tjenesten.

Rammene for selvkost er fastsatt i kommuneloven kapittel 15, samt i forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften); FOR-2019-12-11-1731. Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet i 2020 "Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker" (H-2514 B). Bakgrunnen for veilederen var behovet for avklaring og presisering av selvkostberegning og utforming av gebyrforskrifter. Veilederen skal gjøre det lettere for kommunene å gjennomføre beregninger av selvkost og fastsette lovlig nivå på gebyrer på byggesaksområdet. Den skal også bidra til mer enhetlig praksis blant kommuner.

Loven krever ikke at kommunens kostnader ved å yte tjenestene dekkes fullt ut av gebyrer. Kommunen kan velge å dekke (subsidiere) hele eller deler av kostnaden ved behandling av noen sakstyper gjennom frie inntekter i kommunebudsjettet.

Den nye gebyrforskriften

Den nye gebyrforskriften innebærer vesentlige strukturelle endringer i forhold til tidligere forskrift. Dette inkluderer en oppdatering av gebyrtyper og en klar definisjon av hvilke tjenester gebyrene dekker. Dette vil gjøre det enklere for innbyggere og profesjonelle aktører å beregne nivået på de gebyrene de vil bli avkrevet ved ulike tiltak. I tillegg gir gebyrforskriftens oppsett bedre forutsetninger for å levere automatiserte tjenester, blant annet en brukervennlig gebyrkalkulator på kommunens nettside.

En viktig tilnærming i utformingen har vært vurderingen av gebyrforskrifter i andre kommuner. I løpet av prosessarbeidet har prosjektgruppen gjennomgått forskrifter fra Oslo (2021) og Drammen (2021), som begge har en velstrukturert oppbygging, forankret i selvkostprinsippet. Disse eksemplene har fungert som utgangspunkt for prosjektets arbeid med struktur og oppsett i den nye gebyrforskriften for Asker.

Strukturen som er benyttet i Oslo og Drammen reflekterer en målrettet innsats for å skape standardisering innenfor gebyrforskrifter på tvers av kommuner, med en mer helhetlig tilnærming til gebyrregulering. Ved å harmonisere gebyrstrukturen på tvers av kommuner, kan det enklere dannes et felles rammeverk som kan gi bedre sammenlignbarhet og mer konsistente retningslinjer for gebyrberegning, i tråd med Kommunaldepartementets veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker. Dette fremmer en mer effektiv og helhetlig tilnærming til gebyrpraksis over hele landet, samtidig som det muliggjør en mer smidig utveksling av beste praksis og erfaringer mellom kommunene.

I hovedsak inkluderer forslaget til ny forskrift følgende begrunnede endringer:

ENDRING	BEGRUNNELSE
Faste satser i stedet for "M"	Forbedret kostnadskontroll Innføring av faste prissatser for ulike typer tjenester gjennom gebyrforskriften gir en forutsigbar struktur for både bruker/kunde og kommunen. Dette gir økt klarhet i hva som kan forventes av kostnader for ulike tjenester (tiltakstyper), noe som resulterer i en mer forutsigbar økonomisk planlegging for brukere.
Grunngebyr	Administrative kostnader ved byggesaker Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen for den enkelte sak, uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette er for eksempel innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering.
Inndeling av flere poster (differensiering av tiltak)	Presis fakturering Differensiering av gebyrene basert på ulike typer tiltak eller tjenester tillater/medfører en mer nøyaktig fakturering. Dette sikrer at kundene kan se tydelig hva de betaler for, fremmer riktig prissetting og bidrar til en mer bedre oversikt over sakstyper for kommunen.

<p>Fra bolig med arealgrunnlag til boenhet</p>	<p>Mer rettferdig fakturering</p> <p>Overgangen fra å basere gebyrene på boligens arealgrunnlag til antall boenheter tar hensyn til variasjonen i kompleksiteten av arbeidet som kreves for ulike prosjekter, som ikke nødvendigvis reflekteres i boligens størrelse alene. Dette resulterer i en mer rettferdig prising som bedre gjenspeiler saksbehandlings faktiske omfang, og dermed fremmer en mer rettmessig fordeling av kostnader blant de ulike tiltakstypene.</p>
---	--

<p>Ekstratiltak ved oppføring boenhet</p>	<p>Rabatter for tilleggstiltak</p> <p>I det nåværende regulativet er visse (relevante) tiltak inkludert i prisen ved oppføring av nye boliger. Dette utfordrer prisen for boligoppføring, som må justeres oppover for å kompensere for de ekstra kostnadene knyttet til tilleggstiltakene. Den nye forskriften introduserer imidlertid rabatter for relevante tiltak ved boligoppføring, samtidig som prisene for boenheter reduseres.</p>
--	--

<p>Dispensasjon</p>	<p>Mer nøyaktig gebyrberegning for dispensasjon</p> <p>Dagens gebyrregulativ har et skjønnsmessig rom (prisintervall) for beregning av gebyr ved dispensasjoner. Beregning av arbeidsmengden og gebyrenes størrelse, kan skape utilsiktede forskjeller for de berørte partene, da det åpner for forskjellig praksis og vurderinger, som i tur</p>
----------------------------	---

	<p>utfordrer likhetsprinsippet. Ved å innføre en fast prisstruktur for ulike dispensasjoner tar man hensyn til den faktiske mengden arbeid som kommunen og andre myndigheter må legge ned i saksbehandlingen. Ny forskrift resulterer i en mer rettferdig og lik prising, og samtidig gjenspeiler den reelle tidsbruken og kompleksiteten som kreves for å behandle dispensasjonssaker.</p>
--	---

<p>Plansaker</p>	<p>Flere milepæler for fakturering</p> <p>Det har vært en målsetning at forskriften skal tilrettelegge for flere faktureringsavregninger underveis i større og tidkrevende saker, som ved behandling av private planforslag. Det medgår mye tid på dialogmøter med forslagsstiller av planforslag, og forslag til ny forskrift vil sikre en jevnere fordeling av gebyrene i prosessen.</p>
-------------------------	--

<p>Forurenset grunn</p>	<p>Nytt kapittel</p> <p>Det er lagt til et nytt kapittel om gebyr for godkjenning av tiltaksplaner ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Kommunen er etter forurensningsforskriften forurensningsmyndighet for slike tiltak.</p>
--------------------------------	---

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Ved å fastsette gebyrer som i større grad samsvarer med kommunens faktiske kostnader, bidrar Asker kommune til å fremme en mer effektiv ressursfordeling som

støtter opp om FNs mål for bærekraftig økonomisk vekst og ansvarlig forvaltning. Videre kan inkludering av rabattordninger for miljømessige tiltak belønne aktører som foretar miljøbevisste valg i byggebransjen.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Gebyrforskriften skal finansiere de oppgavene kommunen er pålagt å utføre. Forskriften skal bidra til økonomisk forutsigbarhet, brukervennlighet, effektivitet og riktig kostnadsfordeling. Den skal også bidra til at det blir enklere for innbyggerne å kontrollere i etterkant at de har blitt ilagt riktig gebyr.

Kommunedirektøren mener det nye gebyroppsettet etablerer en tydeligere ramme og forutsigbarhet i gebyrstrukturen. Dette er avgjørende for både kommunens økonomiske situasjon, i form av gebyrinntekter, men også for innbyggernes tillit til kommunen, som forvaltningsmyndighet. Gjennom differensierte gebyrtyper og satser, vil den nye gebyrforskriften bidra til en mer rettmessig og formålstjenlig gebyrsetting for saksbehandlingen.

I arbeidet med den nye gebyrforskriften har Asker sett på andre kommuners gebyrforskrifter. Dette bidrar til å etablere en standard som er i tråd med beste praksis og bransjestandarder. Dette er verdifullt for å oppnå en enhetlig tilnærming til gebyrfastsettelsen, og gjøre det dessuten mulig å sammenligne gebyrnivået mellom kommuner. Dette er spesielt viktig for de folkevalgte.

Det er kun prinsippene for prismekanismer i forskriften som legges ut på høring i denne omgang. Arbeidet med ny gebyrforskrift pågår fortsatt. Gjennomføring av tidsstudier og beregninger av kostnadene for ulike sakstyper er i slutfasen. Kommunedirektørens forslag til nivå på gebyrene, med forslag til eksakte beløp for den enkelte tjeneste, skal nå innarbeides, slik at kommunestyret kan behandle og vedta den endelige forskriften samtidig med HP 2024-2027.

Høringsfristen forslås satt til 6 uker. Eventuelle innspill vurderes før gebyrforskriften legges frem til politisk sluttbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte utkast til gebyrforskrift 2024 legges ut på høring.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Gebyrforskrift 2024 - vedlegg for høring



Saksprotokoll

Arivsak
23/15442

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato

30.08.2023
05.09.2023

Saksnr.

84/23
146/23

Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 84/23

Behandling

Saksbehandler Stig Sørum innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.



Saksprotokoll

Arivsak
23/15442

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandlet av

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Formannskapet

Møtedato

- 30.08.2023
- 05.09.2023

Saksnr.

- 84/23
- 146/23

Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.09.2023 sak 146/23

Behandling

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.



Saksframlegg

Arkivsak
23/07127-3

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Liste over behandlede saker etter sommerfullmakt fra den 14.6.2023 til og med 16.8.2023.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

1. Sammendrag og konklusjon

Utvalg for plan- og byggesaker delegerte i møtet 31.5.2023 i sak 63/23 sin kompetanse som underinstans etter forvaltningsloven § 33 ved saksforberedelse av klagesaker etter plan- og bygningsloven til kommunedirektøren i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023. (sommerfullmakt).

Vedlagt følger liste over behandlede klagesaker.

Kommunedirektøren foreslår at utvalg for plan- og byggesaker tar listen til orientering.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kommunedirektøren anbefalte utvalg for plan- og byggesaker å delegere en sommerfullmakt til kommunedirektøren som gir fullmakt til å behandle klager på alle vedtak i plan og byggesaker i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023

Det er behandlet syv saker i perioden.

3. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak traff 31.05.2023 følgende vedtak i sak 63/23:

1. Utvalg for plan og byggesak delegerer sin kompetanse som underinstans etter forvaltningsloven § 33 ved saksforberedelse av klagesaker etter plan- og bygningsloven til kommunedirektøren i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023. Det gjøres unntak for saker av prinsipiell betydning.
2. Liste over behandlede saker etter fullmakten legges frem for utvalg for plan og byggesak i møte den 16.8.2023.

4. Konklusjon

Liste over klagesaker behandlet av kommunedirektøren etter sommerfullmakt tas til orientering.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Liste over behandlede saker etter sommerfullmakt fra 14.06.2023 til og med 16.08.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/07127

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Saksnr.
85/23

Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 85/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/15686-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato

Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 30.08.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.