



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023 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.

Presentasjoner:

- Kunnskapsgrunnlaget til temaplan bærekraftig boligutvikling
- Temaplan for samferdsel

Befaring 27.11.2023 kl. 15.00 av følgende eiendom:
Torstadåsen 58.

Sakskart

Saker til behandling

105/23	23/20801-1	Godkjenning av protokoll fra møte 01.11.2023
--------	------------	--

106/23	22/22054-25	Reguleringsplan for Torstadåsen 58 - ny 1. gangsbehandling
--------	-------------	--

107/23	23/20706-1	Reguleringsplan for Sætre barne- og ungdomsskole - fastsetting av planprogram
--------	------------	---

108/23 23/21299-1 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og søknad om ettergodkjenning nybygg fritidsbolig, Blåhellaveien 21, gbnr. 248/27

109/23 23/18718-1 Barn og unges talsperson i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Referatsaker

R-
13/23 23/21362-1 Referatsak - utvalg for plan og byggesak 29.11.2023

Asker, 16.11.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Asker
kommune

Temaplan samferdsel og mobilitet 2024-2035

Utvalg for plan og byggesak

Asker/29. november 2023



Jeg skal snakke om

- Prosess
- Trender og føringer
- Dagens status
- Utfordringsbilde
- Innsatsområder og strategier

Temaplan samferdsel og mobilitet

- Strategisk plan (ingen tiltak)
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- Tar utgangspunkt i mål fra kommuneplanens samfunnsdel
 - Konkretiseres gjennom innsatsområder og strategier



Temaplan samferdsel og mobilitet

- Kunnskapsgrunnlag:
 - Trender, utviklingstrekk og føringer
 - Dagens status og utfordringsbilde
- Temaplan:
 - Innsatsområder:
 - defineres med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget
 - områder som kommunen må prioritere for å møte utfordringene
 - Strategier:
 - handlingsorienterte
 - beskrive hva Asker kommune skal gjøre for å nå målene og møte utfordringene

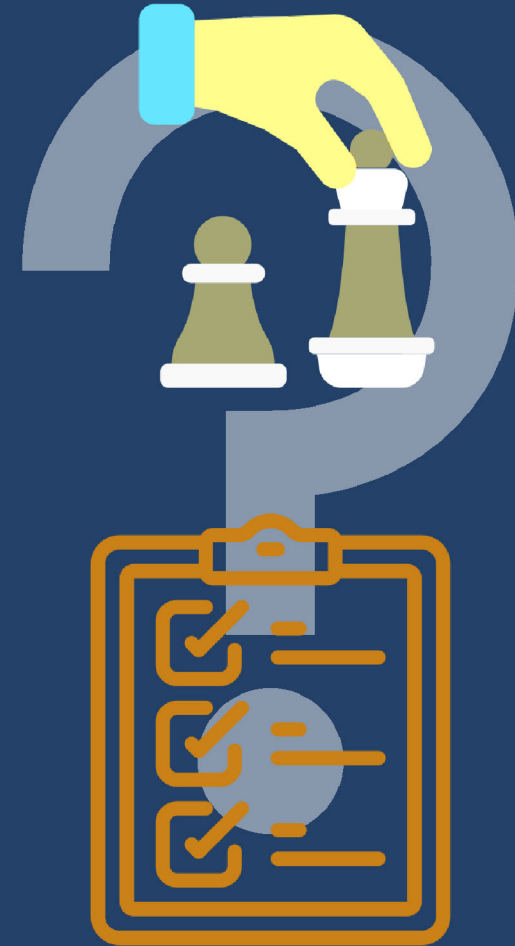


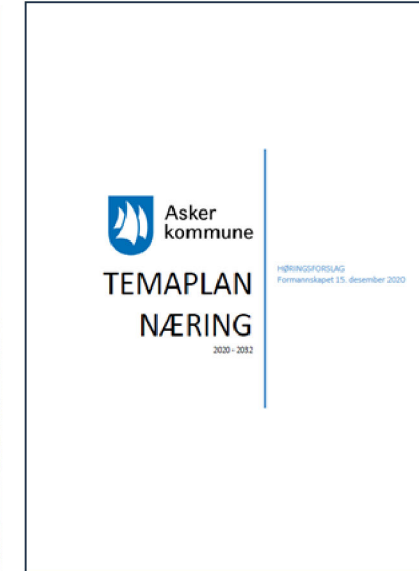
Hva er strategi og hva er tiltak?

Eksempel fra et innspill som har kommet inn:

- *Stor pendlerparkering på 134/Sætre-Storsand.*
 - Konkret tiltak som vi tar med videre i arbeidet, men ikke en strategi til temaplanen
- *Få pendlere og andre over på buss i søndre del av kommunen*
 - I grenseland mellom strategi og tiltak

Jobber med dette grensesnittet i arbeidsgruppen





- Flere temaer går igjen i andre temaplaner
- Noen temaer inngår ikke i planen, men blir håndtert i andre styrende dokumenter i kommunen

Prosess

VEDTAK MANDAT OG
RAMMER -
FORMANNSKAPET
08.11.2022

Q4 2022

UTARBEIDE
KUNNSKAPSGRUNNLAG

Q1 2023

1. GANGSBEHANDLING -
FORMANNSKAPET
20.06.2023

Q2 2023

HØRINGSPERIODE.
RÅD, UTVALG OG INTERESSENER

Q3 2023

Q4 2023

2. GANGSBEHANDLING /
VEDTAK
KOMMUNESTYRET

Q1 2024

Q2 2024

Q3 2024

↑
Høringsfrist 26. januar

Medvirkning

Stram fremdrift frem mot førstegangsbehandlingen

- Bred medvirkning både før og etter førstegangsbehandlingen

Medvirkning våren 2023:

- Utvalg for samfunnstjenester
- Utvalg for plan og bygg
- Eldrerådet, ungdomsrådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Heggedal, Tofte og Slemmestad lokalsamfunnsutvalg



Medvirkning

Ekstern medvirkning med aktører og interessenter innen:

- November 2022: **Mikromobilitet og bildeling**
- Mars 2023: **Klima**
- August 2023 (og planlagt desember 2023): **Idretten**
- April 2023: **Asker velforbund og AB trafikksikkerhetsforening**
- November 2023: **Sykkelklubber**
- November 2023: **Næringslivet i Asker**
- November 2023: **Trygg trafikk og NAF**



Formålet med temaplanen

Bærekraftige og samordnede transportløsninger

Reduksjon av klimagassutslipp

I dette ligger:

- Samarbeid om det delte ansvaret for samferdsel i Asker
- Utvikling av Asker kommune til et lavutslippssamfunn blant annet gjennom mer grønn mobilitet
- Stedstilpassede strategier internt i kommunen

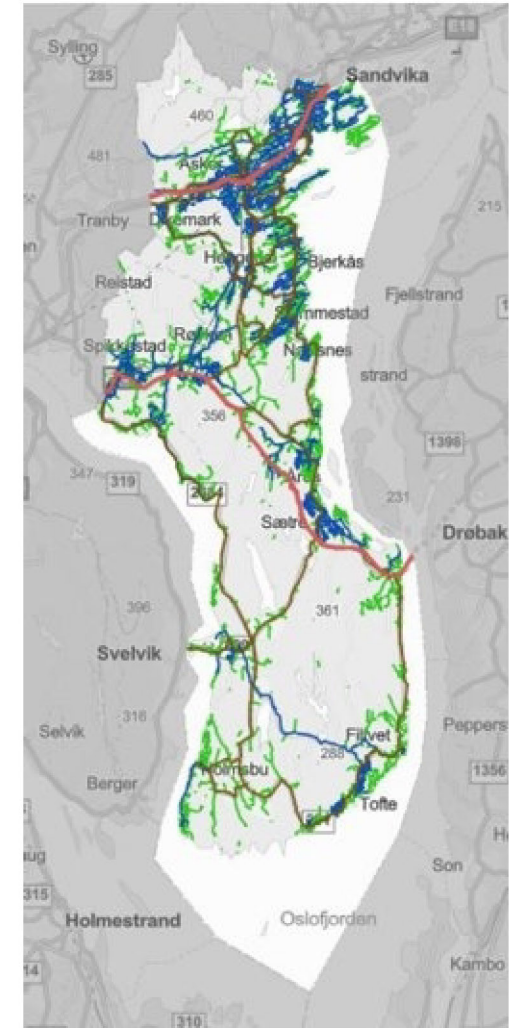


Utfordringsbildet i Asker

- Store utslipp av klimagasser gjennom veitrafikk
- Store interne forskjeller og behov
- Delt ansvar og eierskap
- Varierende kvalitet på fysisk veianlegg og overbelastede veier
- Varierende kollektivtilbud
- Manglende lenker i gang- og sykkelanlegg
- Økonomiutfordringer på alle ansvarsområder

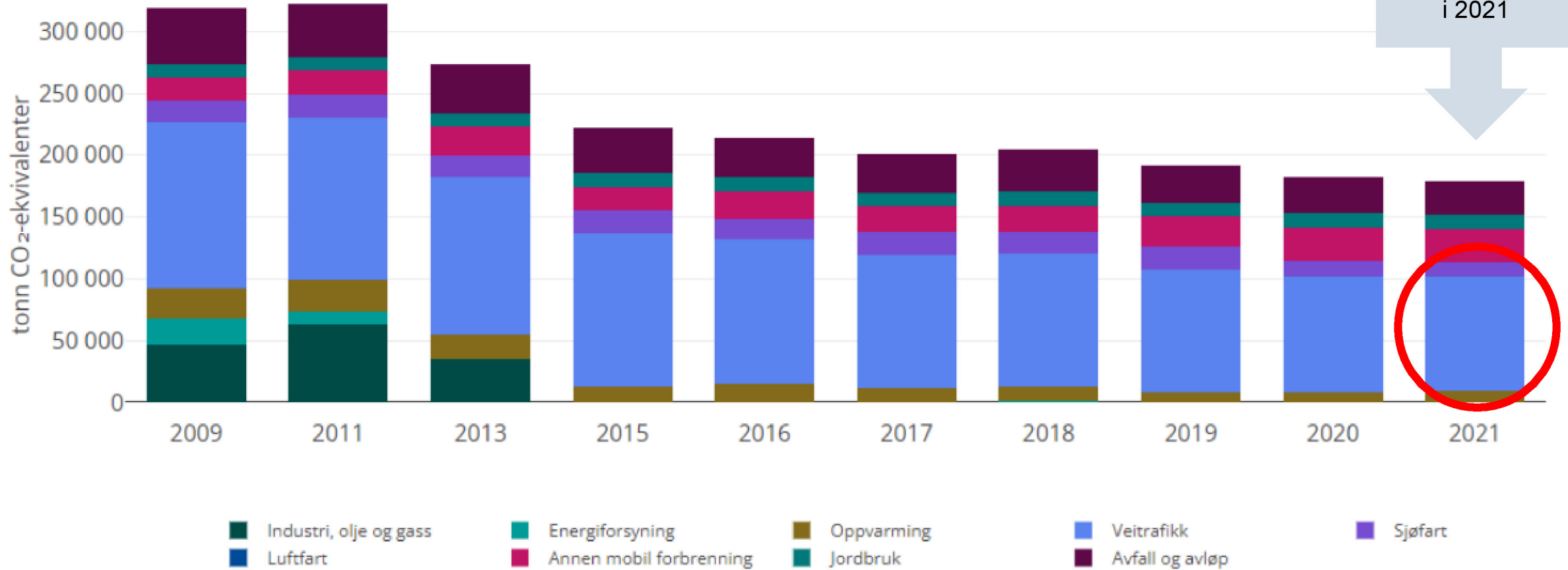


Kunnskapsgrunnlag



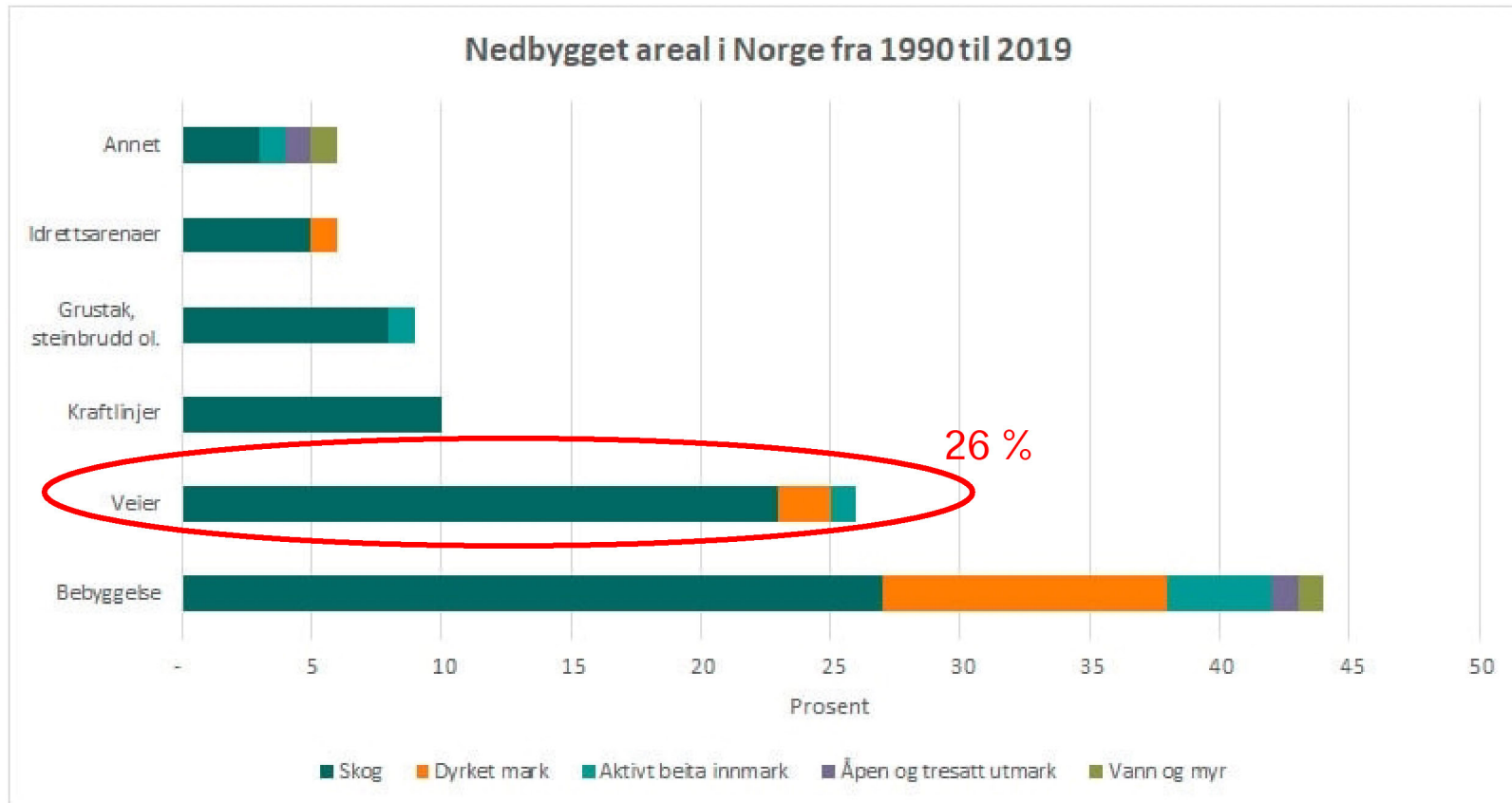
[Samferdsel og mobilitet - kunnskapsgrunnlag \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Klima og natur



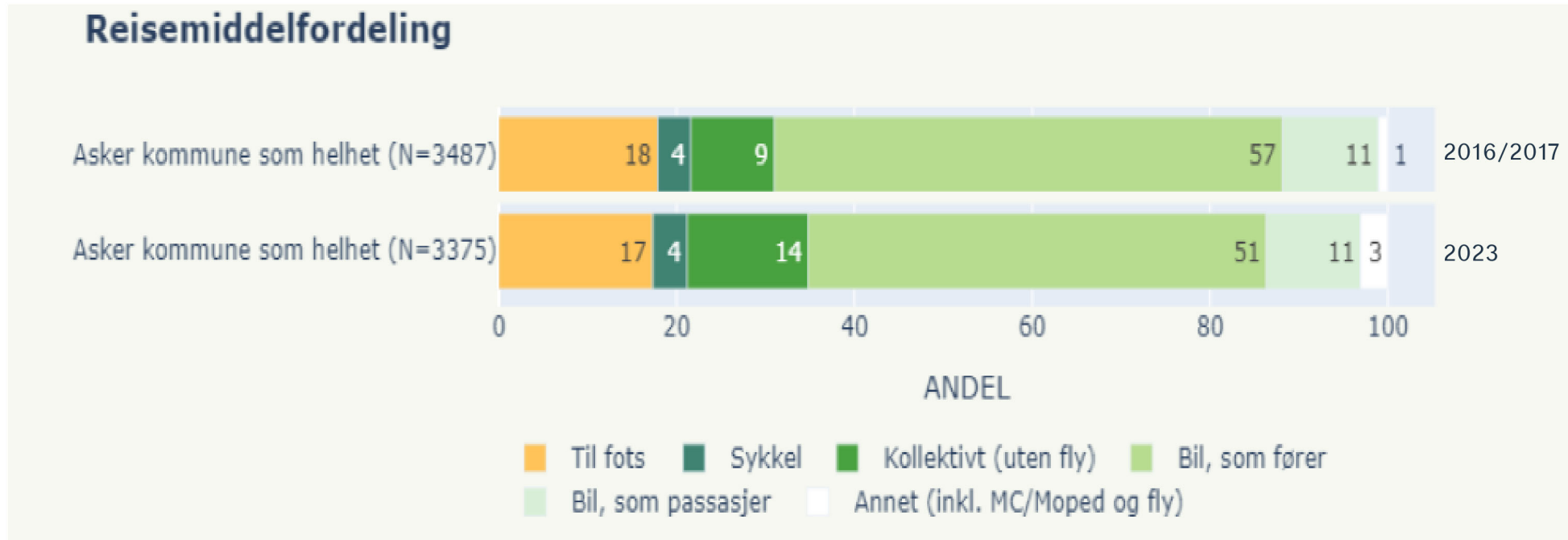
Klima og natur

Nedbygging av natur fører til store utslipp av klimagasser fra arealene, tap av naturmangfold og tap av produksjonsarealer for jord og skogbruk





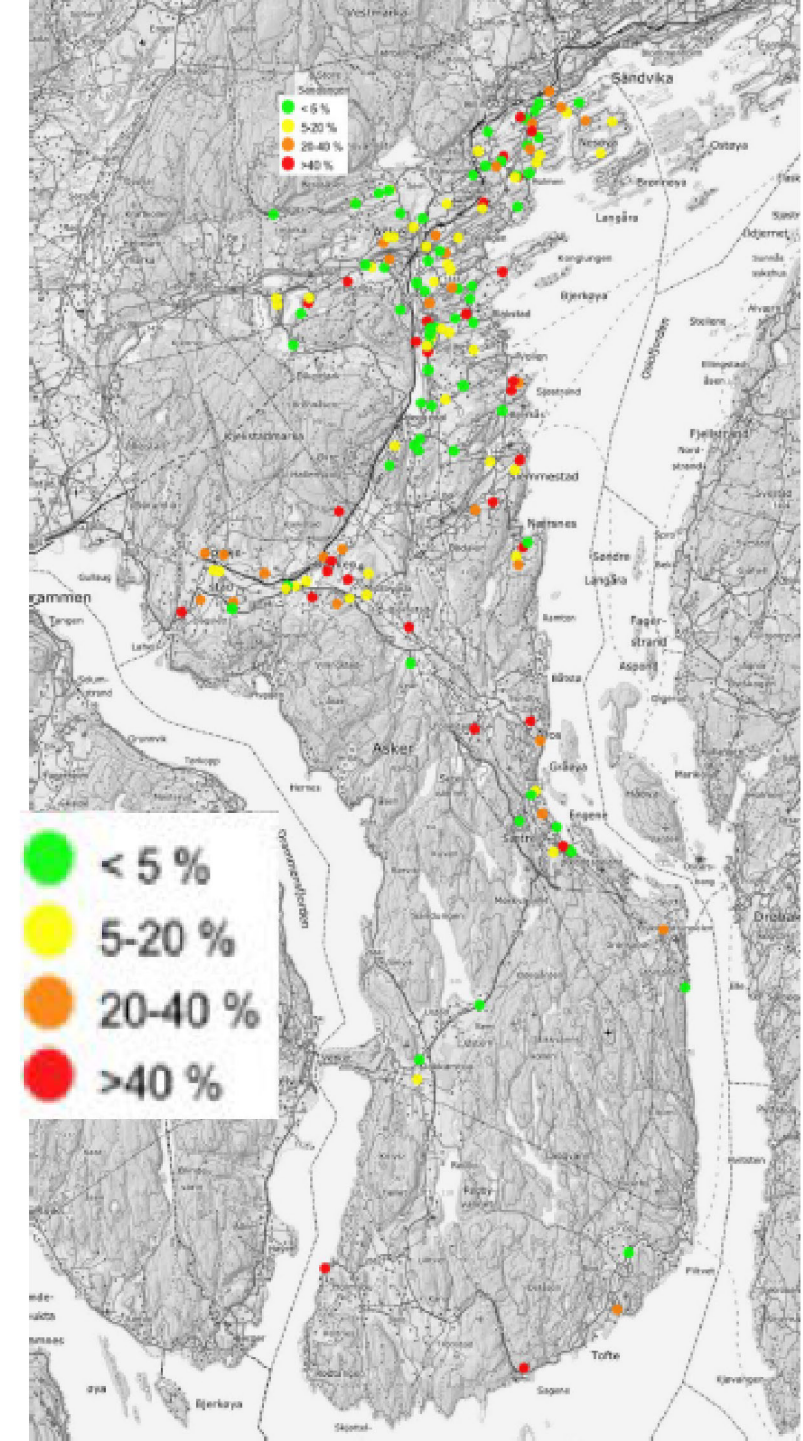
Reisevaneundersøkelse 2023:





- Kommunens mobile fartsmålere registrerer fartsnivå og trafikkmengde på veinettet
- Gjør det lettere å prioritere trafikksikkerhetstiltak på kommunale veier

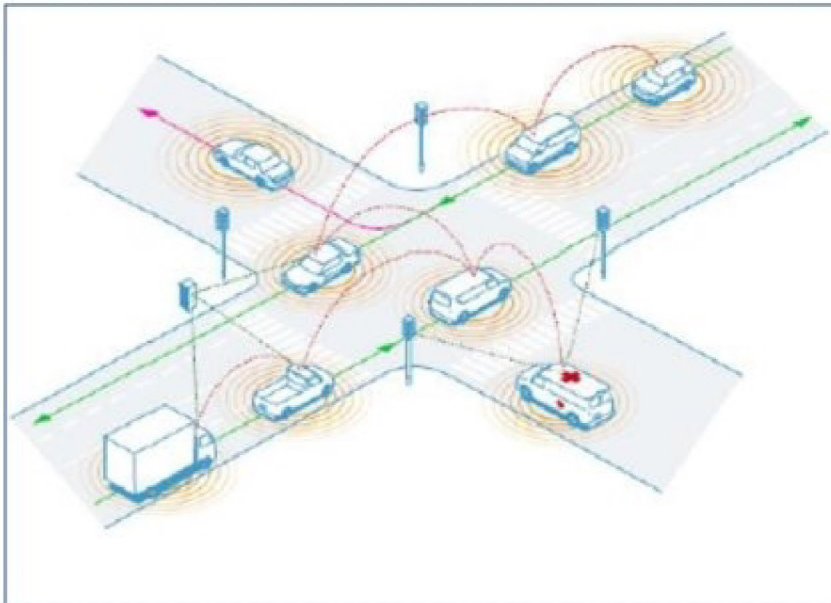
Andel som kjører mer enn 5km/t over fartsgrensen →





Intelligente transportsystemer (ITS)

Samvirkende intelligente transportsystemer (C-ITS)



Bilde fra tiltak.no

ITS er et samle-begrep for bruk av ny teknologi i transportsektoren

C-ITS er ITS som kommuniserer med hverandre og med infrastrukturen rundt seg.

Hvor skal vi legge innsatsen fremover?

- Mer **SAM**ferdsel
- Flere utslippsfrie reiser og reiser som bidrar til fysisk aktivitet
- Kun reise ved behov og begrense behovet
- Grep som frigjør kapasitet på eksisterende veier
- Riktig vedlikehold og drift av veiene våre
- Tydelig og riktig dialog
- Innovative og digitale løsninger

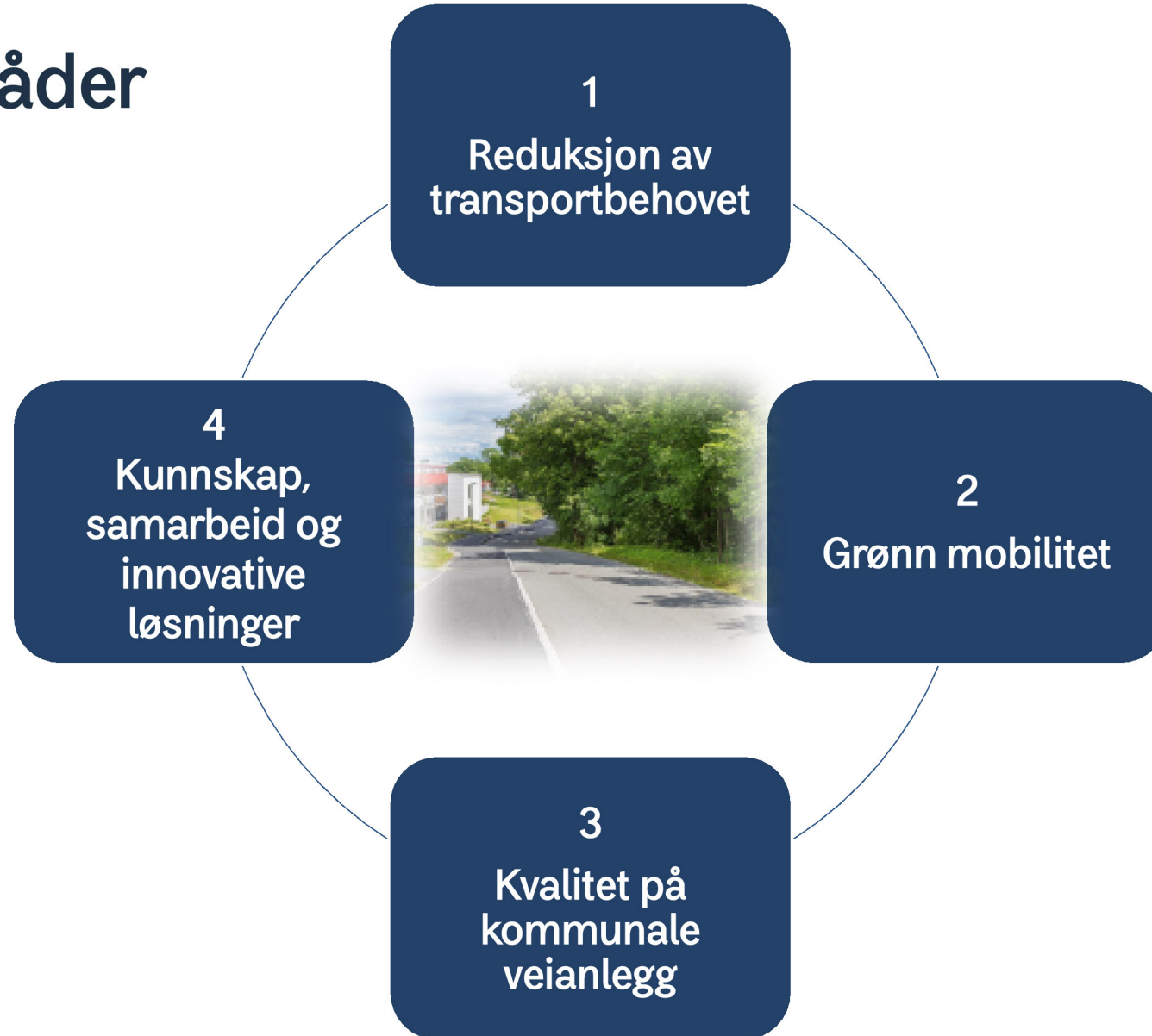


Temaer vi må ha med oss når vi jobber med samferdsel

- Folkehelse
- Klima og natur
- Stedsutvikling



Innsatsområder



Innsatsområder

1 Reduksjon av transportbehovet

Minimere innbyggernes transportbehov gjennom

- hensiktsmessig stedsutvikling
- god arealdisponering
- tilrettelegging for kortreiste arbeidsplasser

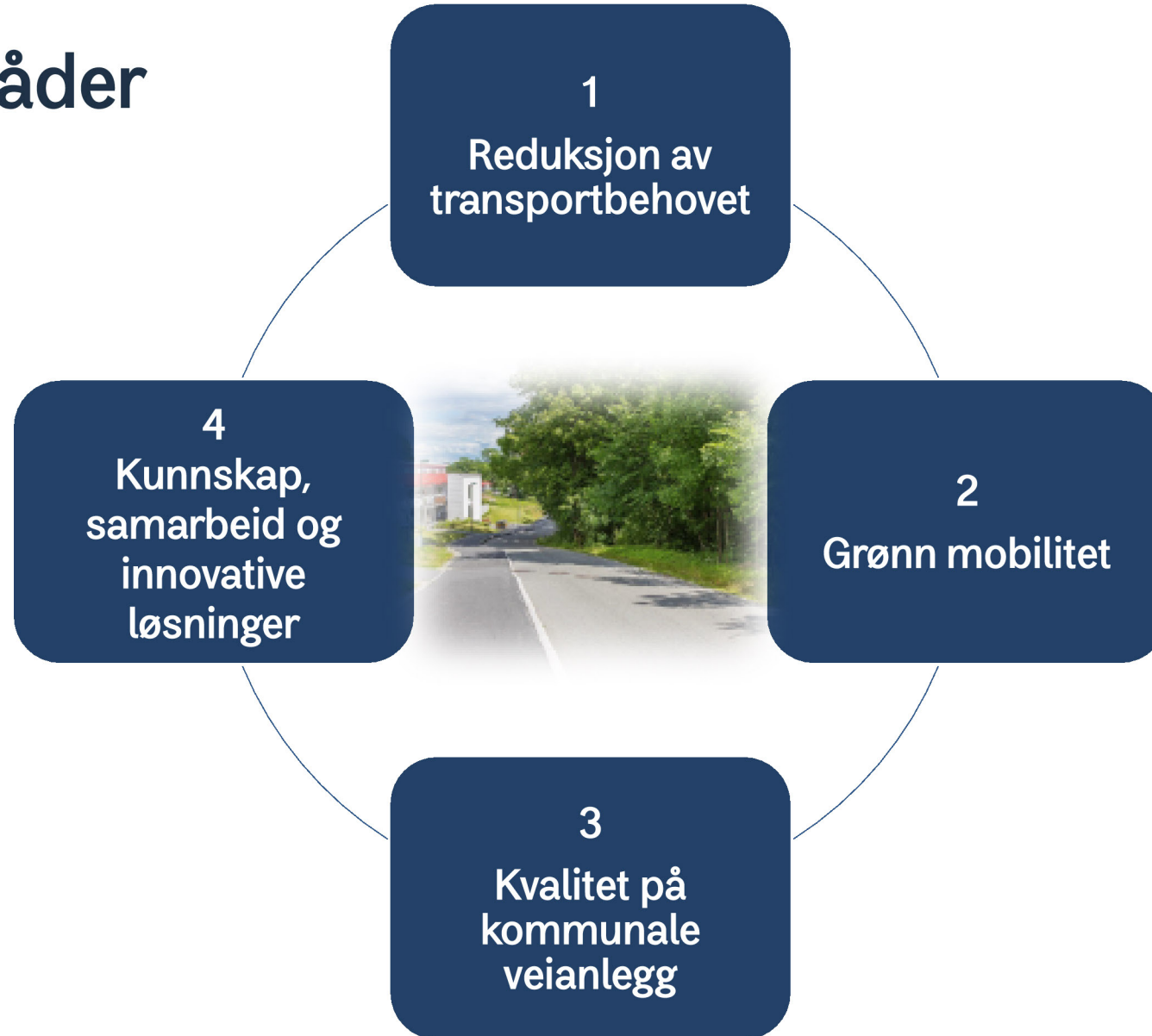
Bidra til å redusere behovet for næringstransport

- effektivisering av varelogistikk
- effektivisering av renovasjonstransport
- innovative løsninger for masseforvaltning

Høyne terskelen for å velge bil gjennom en målrettet parkeringspolitikk

Bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger for å redusere innbyggernes behov for egen bil

Innsatsområder



Innsatsområder

Pådriver og samarbeidspartner for Ruter

- optimalisere kollektivnettet
- gjøre valg som bidrar til et godt grunnlag for kollektivtrafikken

Jobbe aktivt for å øke gange- og sykkelandelen på reiser, gjennom

- økt bygging av sammenhengende gang- og sykkelinfrastruktur
- bruk av incentivordninger
- bevisstgjøring rundt reisevalg

Pådriver for økt satsing på passasjertransport på fjorden

- utvikling av kaianlegg og tilhørende fasiliteter

Videreutvikle innfartsparkeringstilbudet i kommunen

- For å gjøre kollektivsystemet mer tilgjengelig

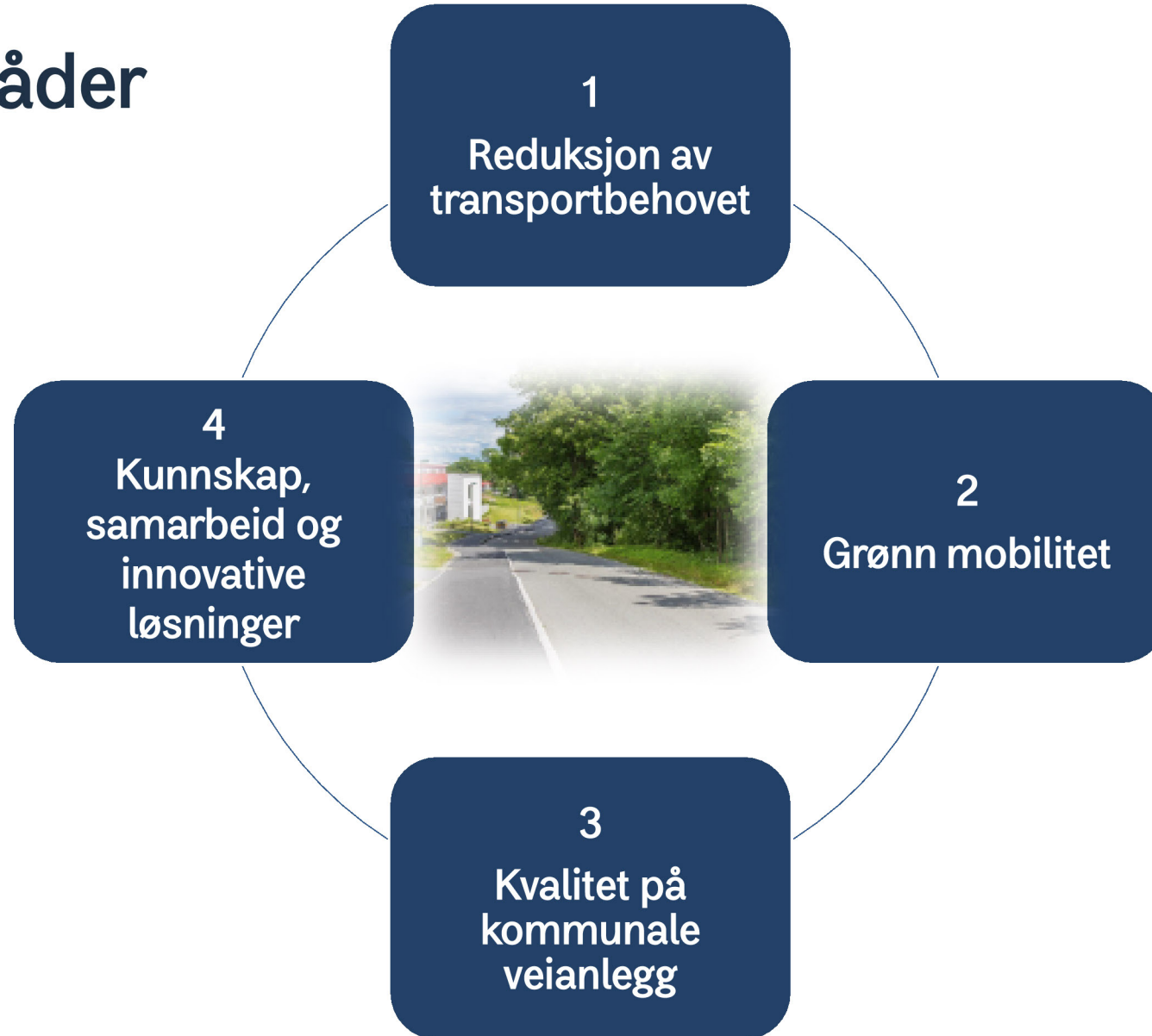
Mer tungtransporten benytter nullutslipp- eller lavutslippsteknologi

- Gjennom arealplanlegging

2

Grønn mobilitet

Innsatsområder





Innsatsområder

Forebygge skade og nedsatt fremkommelighet på det kommunale nettet

- gjennom klimatilpasning

Øke trygghet og trafiksikkerhet på veiene våre

- tiltak rundt formålsbygg, som hjertesoner
- tiltak av mer omfattende størrelse

Forhindre at de kommunale veienes levetid forringes raskere enn nødvendig

- gjennom tilstrekkelig vedlikehold

Tilrettelegge veiene for fremtidens bruk

- gjennom kunnskap og handling

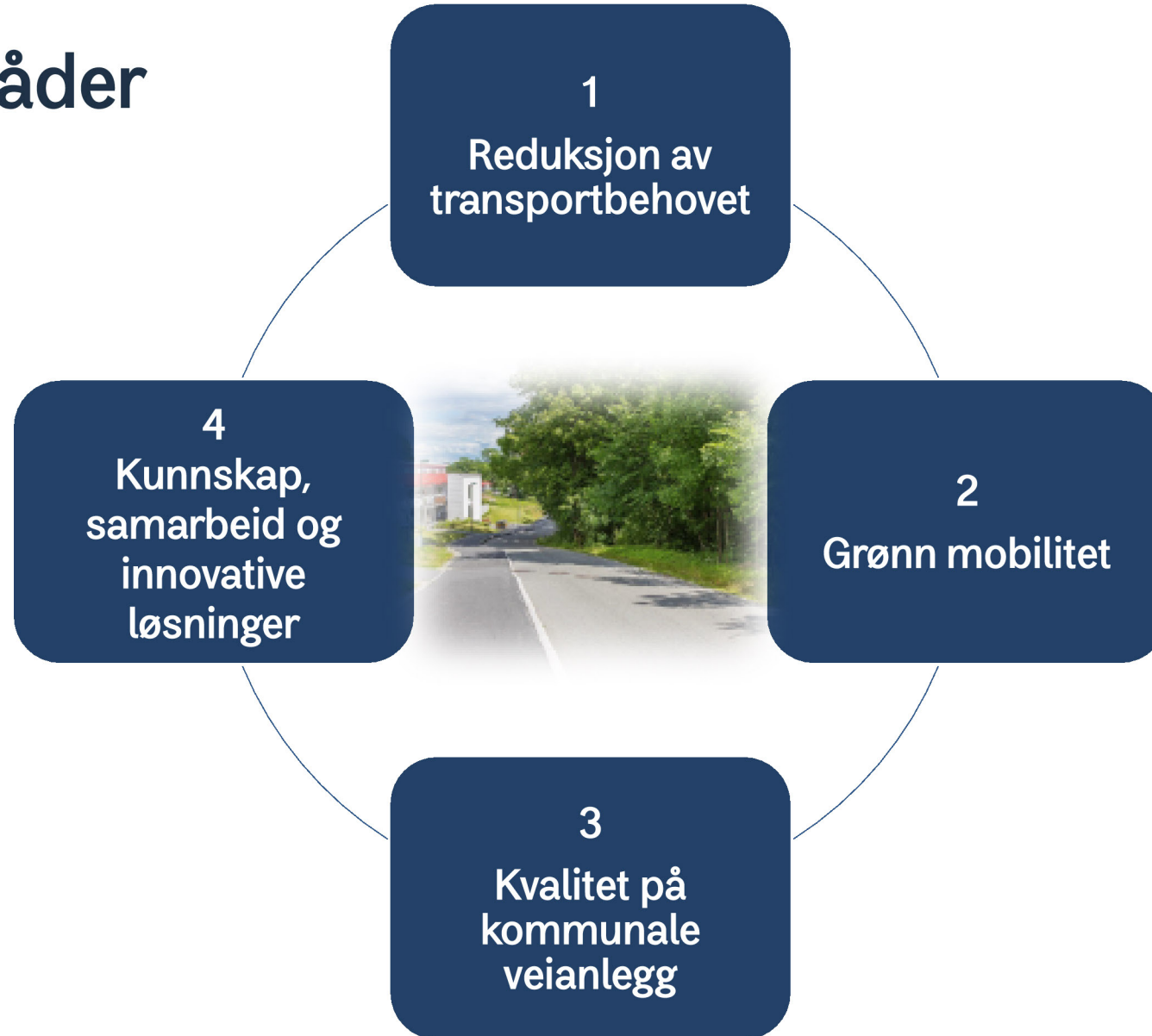
Håndtere knutepunktutvikling og mer avanserte sentrumsveier

- gode planleggingsprosesser
- tilpasset drift og vedlikehold

3

Kvalitet på
kommunale
veianlegg

Innsatsområder



Innsatsområder

4 Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

Innhente mer kunnskap om kommunen vår

- for å prioritere riktig og ta de riktige valgene

Pådriver for at ny teknologi benyttes

- for å nå målene våre innen samferdsel og mobilitet

Faste samarbeidsplattformer med:

- Myndigheter
- Næringslivet
- Innbyggerne
- Frivilligheten

Bevisstgjøring og kunnskapsheving blant våre innbyggere

- for å oppnå holdninger og atferd til det beste for klima, miljø og bedre fremkommelighet på veinettet

Jobbe aktivt for at innovative løsninger blir testet ut

- Blant annet gjennom forsøksprosjekter



Asker
kommune



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
29.11.2023	18:00 – 21:10	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Forfall: Christin J. Gerner-Mathisen (INP)

Administrasjonen Direktør Eli Aubert
Juridisk rådgiver Jeanette Bang
Virksomhetsleder Ingvild Skaset
Avdelingsleder Jørgen Tysseland
Virksomhetsleder Malvin Bjørøy
Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø

Protokollfører Jorunn Sørli Tryti

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

Saksliste

Side

Saker til behandling

105/23	23/20801-1	Godkjenning av protokoll fra møte 01.11.2023	3
106/23	22/22054-25	Reguleringsplan for Torstadåsen 58 - ny 1. gangsbehandling	3
107/23	23/20706-1	Reguleringsplan for Sætre barne- og ungdomsskole - fastsetting av planprogram	5
108/23	23/21299-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og søknad om ettergodkjenning nybygg fritidsbolig, Blåhellaveien 21, gbnr. 248/27	6
109/23	23/18718-1	Barn og unges talsperson i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune	7

Referatsaker

Saker til behandling

105/23 Godkjenning av protokoll fra møte 01.11.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	105/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 01.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 01.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

106/23 Reguleringsplan for Torstadåsen 58 - ny 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	106/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, datert 01.11.2023 vedtas sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.11.2023.

Avdelingsleder Jørgen Tysseland innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Saken sendes tilbake.

- *Prosjektet oppfyller ikke ny kommuneplans krav til nullvekst i personbiltrafikk, det mangler bl.a mobilitetsplan. Det synes i tillegg vanskelig å forene foreslått omfang og påfølgende økning i årstdøgnstrafikk (ÅDT) med behovet for trafikkikkerhetstiltak i Torstadåsen og resulterende grunnnavståelse/konsekvens for grunneiere langs vestre del av veien. Forslått løsning oppfyller ikke krav til minimum uteoppholdsareale (MUA) i ny kommuneplan.*
- *Utvalget mener at omfanget av et eventuelt nytt forslag må reduseres ytterligere. En kan se for seg en ramme på inntil 6-8 boenheter totalt (inkludert eventuelle sekundære boenheter). Ved en slik reduksjon kan trafikkutredningens alternativ 2 vurderes nærmere. En reduksjon vil også gi større mulighet for tilpasning til tomtens unike naturkvaliteter.*
- *Utvalg for Plan og Byggesak ser det ikke formålstjenlig å fortsette regulering av Trafikkutredningens alternativ 1 (fortau langs Torstadåsen).*

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag om tillegg:

Før saken fremmes på nytt må det utføres ny undersøkelse av naturmangfoldet. Det forutsettes at feltarbeidet i undersøkelsen blir gjort i vekstsesong.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk ingen stemmer og falt.

Forslag fremmet av Kierulf ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Forslag fremmet av Haugen fikk en stemme (MDG) og falt

Innstilling/Vedtak

1. Saken sendes tilbake.

- Prosjektet oppfyller ikke ny kommuneplans krav til nullvekst i personbiltrafikk, det mangler bl.a mobilitetsplan. Det synes i tillegg vanskelig å forene foreslått omfang og påfølgende økning i årsdøgntrafikk (ÅDT) med behovet for trafiksikkerhetstiltak i Torstadåsen og resulterende grunnavståelse/konsekvens for grunneiere langs vestre del av veien. Forslått løsning oppfyller ikke krav til minimum uteoppholdsareale (MUA) i ny kommuneplan.
- Utvalget mener at omfanget av et eventuelt nytt forslag må reduseres ytterligere. En kan se for seg en ramme på inntil 6-8 boenheter totalt (inkludert eventuelle sekundære boenheter). Ved en slik reduksjon kan trafikkutredningens alternativ 2 vurderes nærmere. En reduksjon vil også gi større mulighet for tilpasning til tomtens unike naturkvaliteter.
- Utvalg for Plan og Byggesak ser det ikke formålstjenlig å fortsette regulering av Trafikkutredningens alternativ 1 (fortau langs Torstadåsen).

[Lagre vedtak]

107/23 Reguleringsplan for Sætre barne- og ungdomsskole - fastsetting av planprogram

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	107/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Sætre barne- og ungdomsskole, datert 27.09.2023 fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

Behandling

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Sætre barne- og ungdomsskole, datert 27.09.2023 fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

[Lagre vedtak]

108/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og søknad om ettergodkjenning nybygg fritidsbolig, Blåhellaveien 21, gbnr. 248/27

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	108/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2023 med avslag på dispensasjon og søknad om ettergodkjenning av ny fritidsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2023 med avslag på dispensasjon og søknad om ettergodkjenning av ny

fritidsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

109/23 Barn og unges talsperson i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	28/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	29/23
3 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	109/23
4 Kommunestyret	12.12.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.

Behandling

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
	Presentasjon – temaplan for bærekraftig boligutvikling – kunnskapsgrunnlaget.
	Presentasjon – temaplan for samferdsel og mobilitet
	Knutsen (FrP) stilte spørsmål om saksbehandling av byggesaker, saksbehandlingstider mm. Virksomhetsleder Malvin Bjorøy svarte på spørsmålene.
	Farah Ali stilte spørsmål om status i en sak som gjelder Privaten cafe i Holmsbu. Virksomhetsleder Malvin Bjorøy svarte på spørsmålet.
3.	Røed (H) stilte spørsmål om en sak som gjelder feil registrering i matrikkelen for Østre Strandvei 37 på Tofte. Virksomhetsleder Malvin Bjorøy svarte på spørsmålet.



Asker
kommune

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

Kunnskapsgrunnlag



Asker rådhus / 29.11.2023

Bakgrunn og forankring

- Temaplanen er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020 – 2024
- Strategisk plan
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- Av kommunens 8 satsningsområder er disse de mest relevante for planen:
 - Bærekraftige byer og samfunn
 - Samarbeid for å nå målene
 - God helse
 - Handling mot klimaendringene



Jeg skal snakke om

formålet med temaplanen

overordnede føringer

utfordringsbildet

status og trender

andre temaer i kunnskapsgrunnlaget

medvirkning

fremdriftsplanen

Formålet med planen

Lage en helhetlig og aktiv boligpolitikk som imøtekommer de utfordringene vi står overfor og som venter oss i fremtiden.

Asker skal være for alle, og et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.



Overordnede føringer

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Strategi

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

ØKONOMISK

SOSIAL

MILJØMESS

Asker kommune

Kommuneplan for Asker 2020-2032

Samfunnsdelen

Vedtatt av Asker kommunestyre
9. juni 2020

FNs BÆREKRAFTSMÅL

Askers seks

Asker kommune

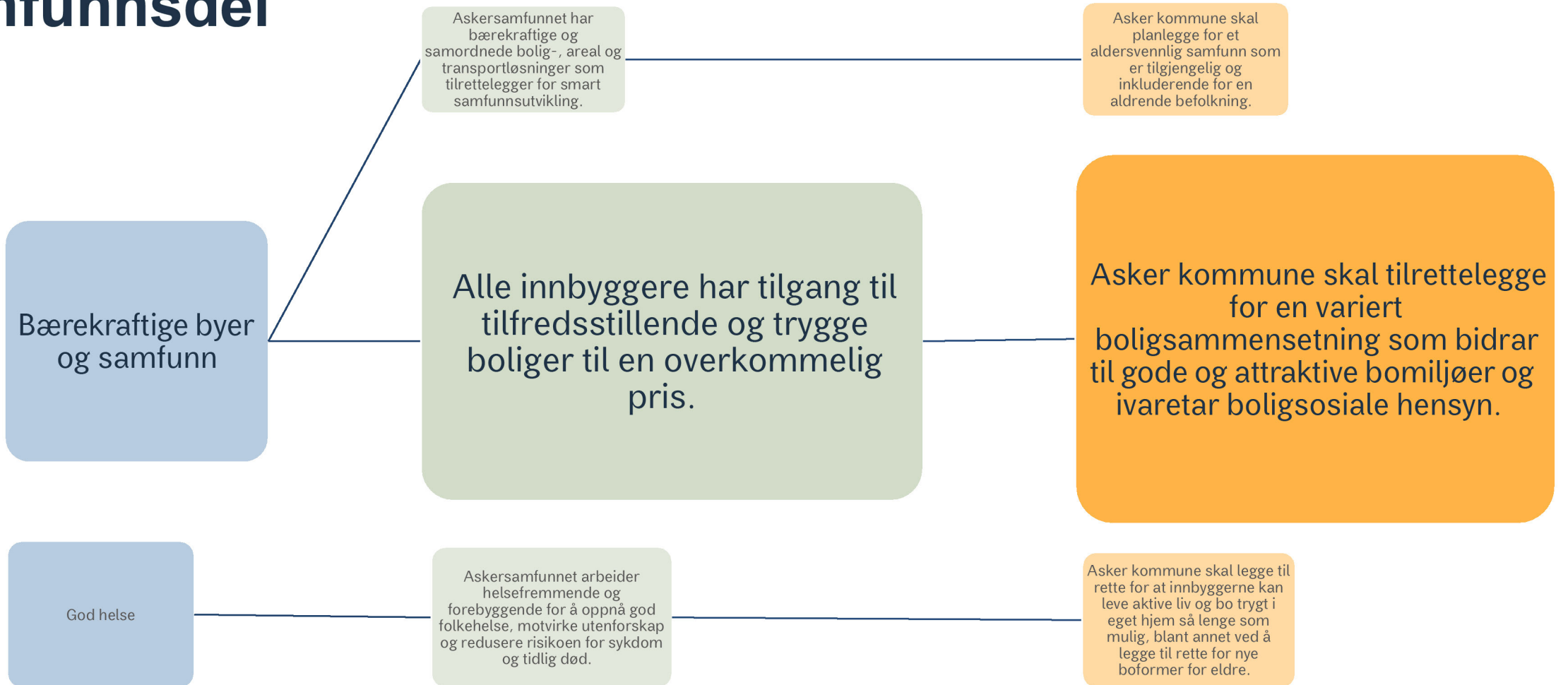
Leve hele livet

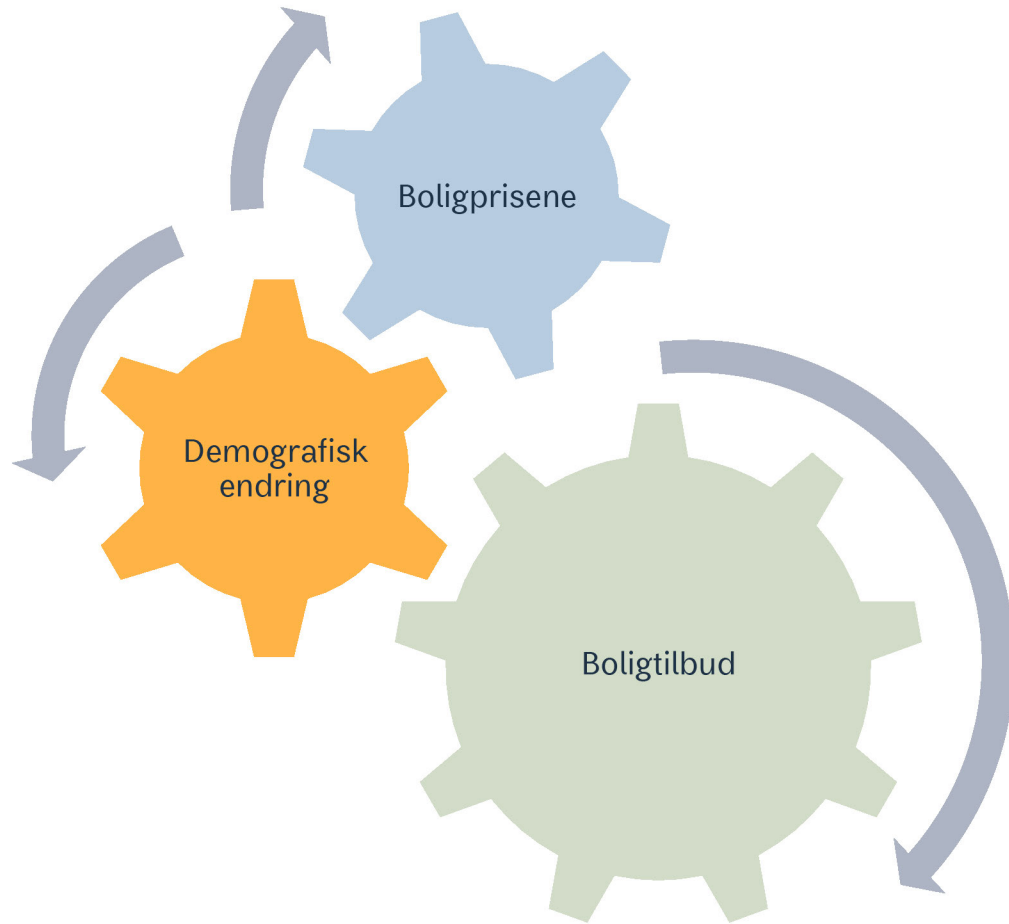
- i et aldersvennlig Asker

Temaplan 2021 - 2033



Kommuneplanens samfunnsdel

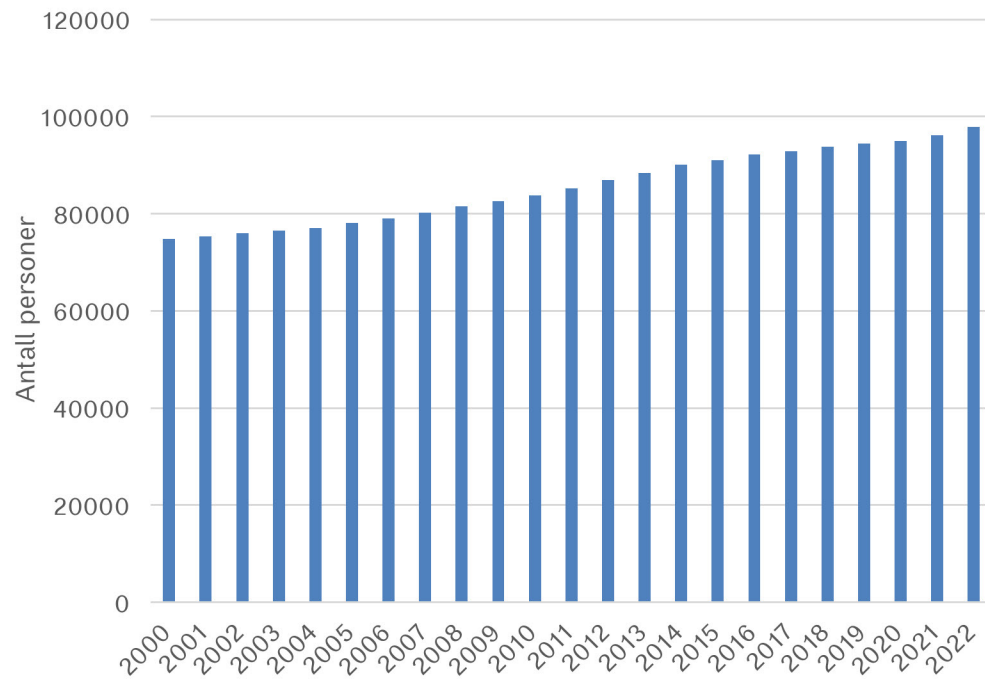




Status og trender

Hvem er vi?

Befolkningsvekst antall personer, 2000-2022

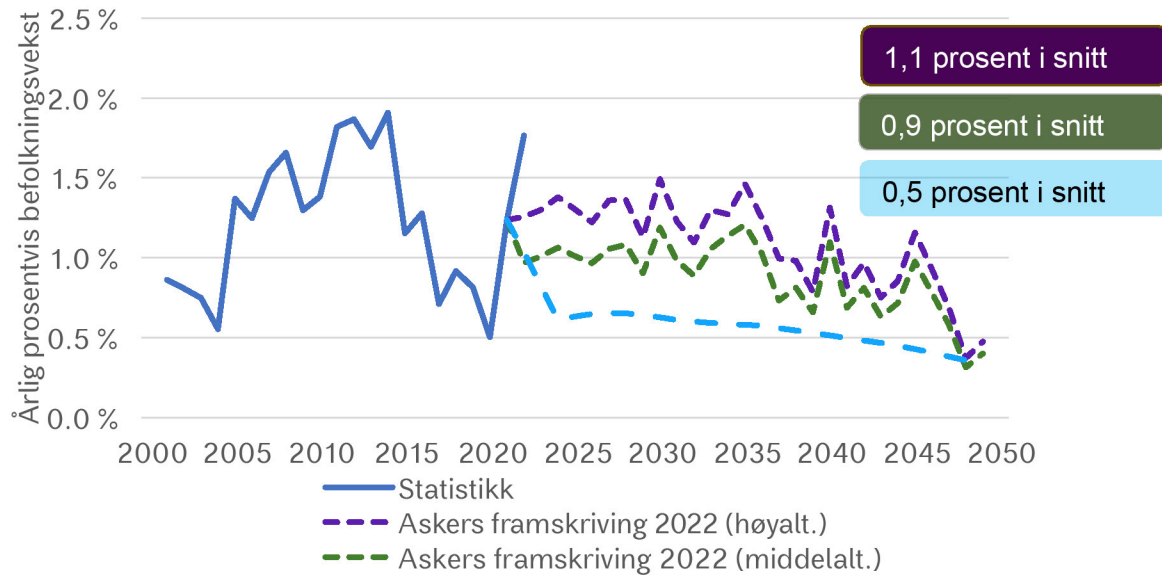


Askers befolkning nærmer seg 100.000

Steget med nesten 25.000 på 23 år

Hvem er vi?

Beregnet befolkningsvekst frem mot 2050

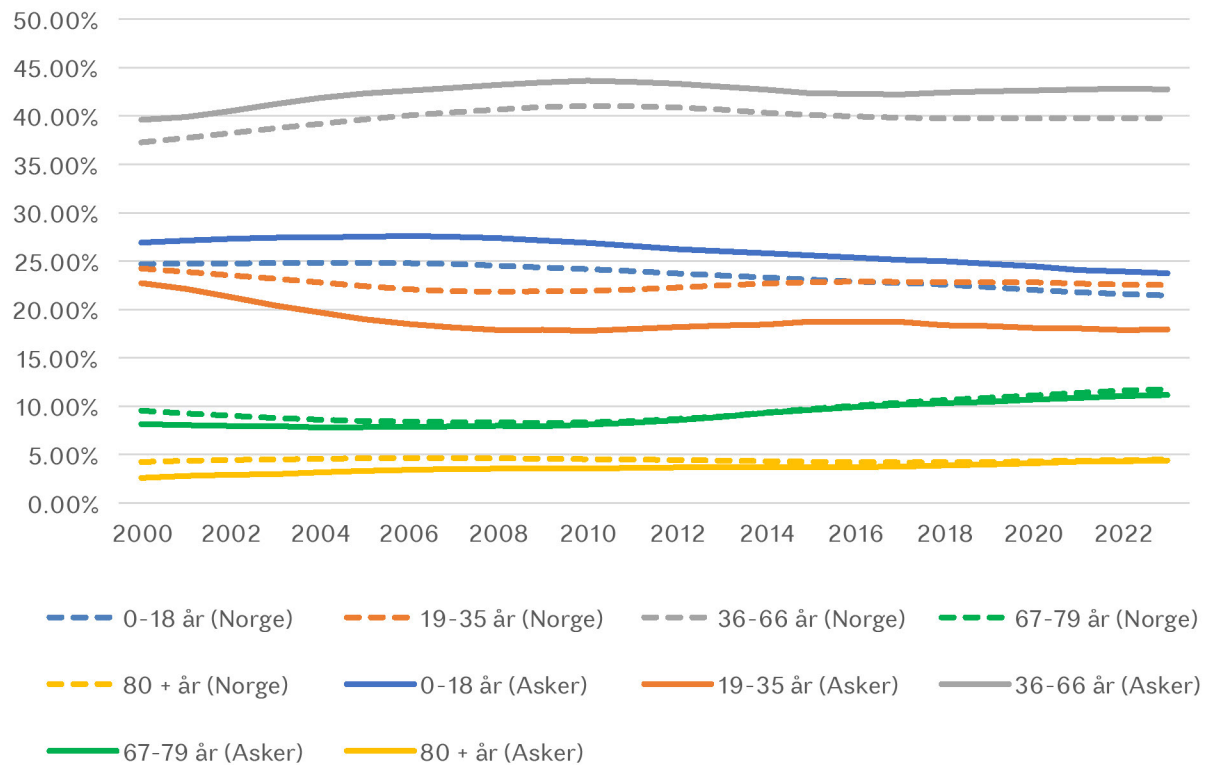


Vanskelig å estimere

Prognosene varierer mellom 0,5 % til 1,1 %
årlig vekst frem mot 2050

Hvem er vi?

Alderssammensetning, Asker og Norge. 2000 til 2022



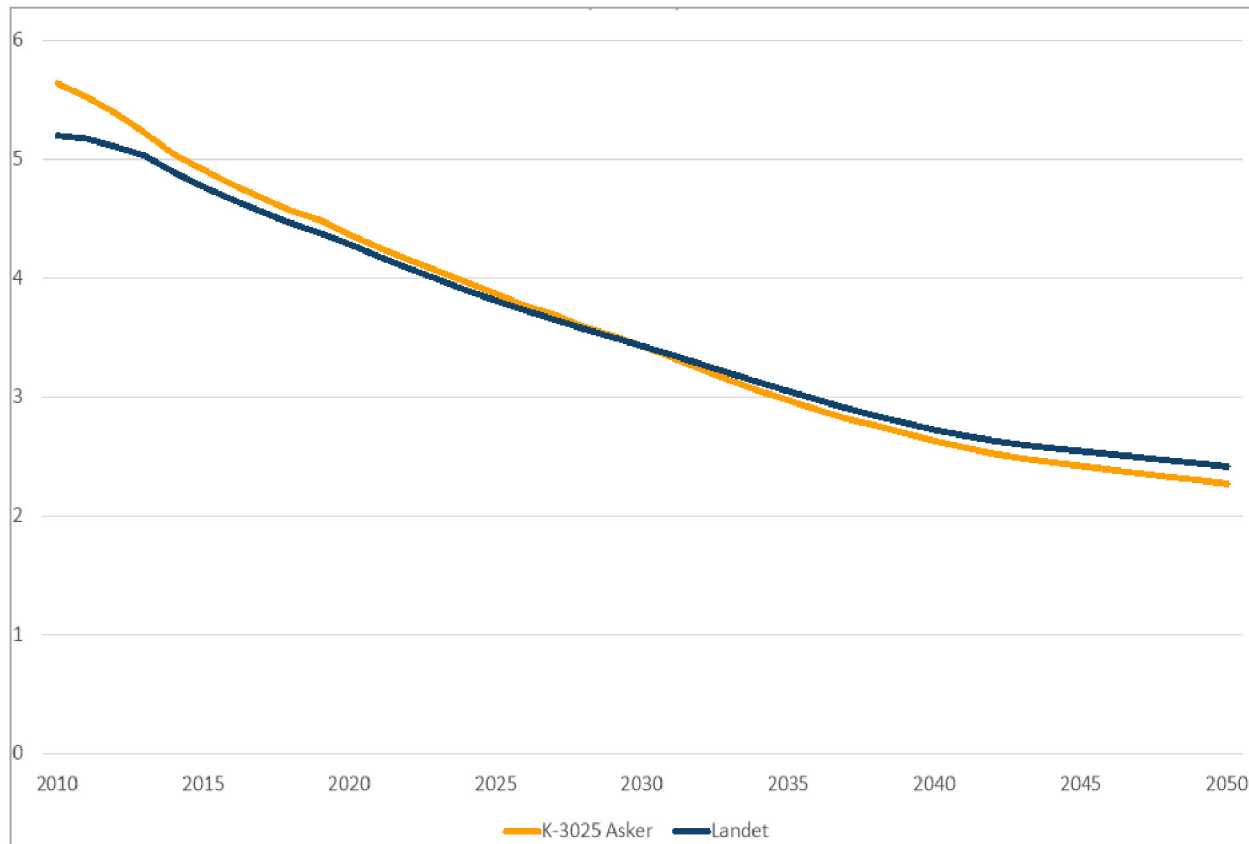
Grafen viser utvikling i
alderssammensetningen.

Nedgang i aldersgruppen 19-35 år

Økning i de eldre aldersgruppene.

Hvem er vi?

Aldersbæreevne



Vi blir mange flere eldre

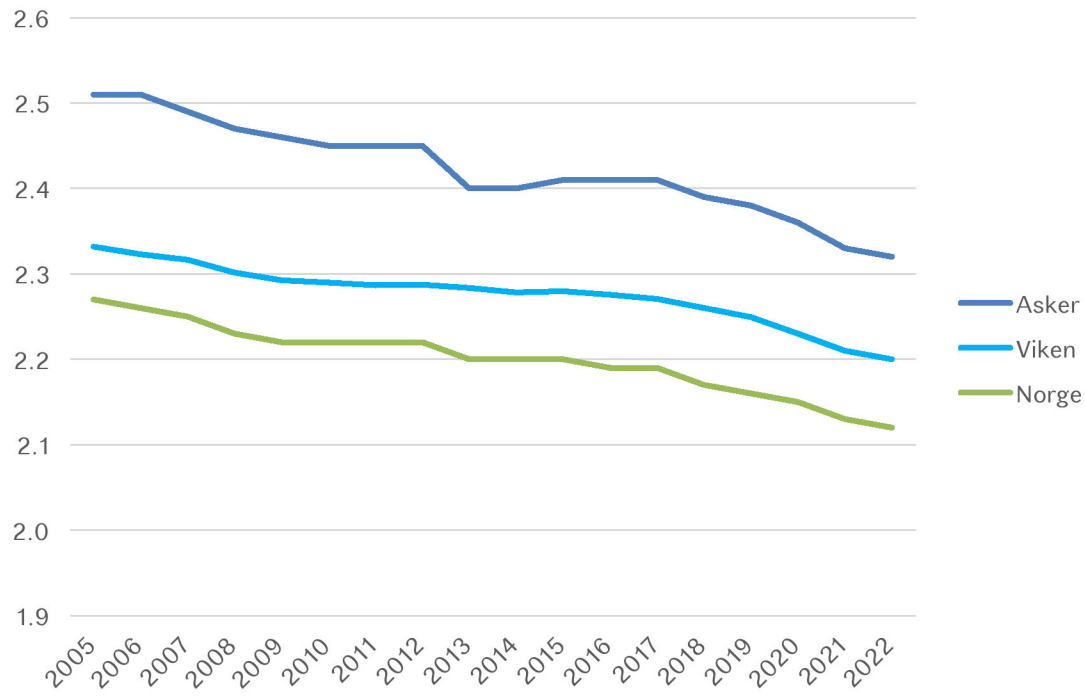
De eldste gruppene er de som øker mest i prosent.

Redusert aldersbæreevne

Færre yngre til å ta vare på de eldre.

Hvem er vi?

Personer per privathusholdning



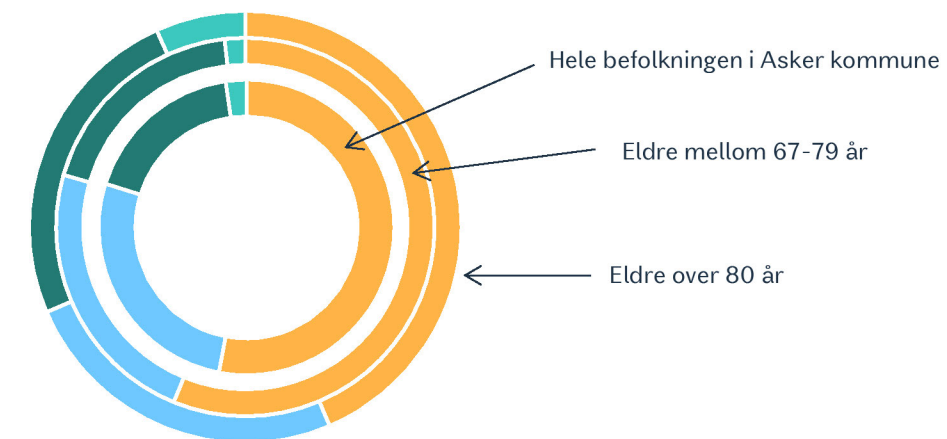
Vi bor færre sammen, og flere bor alene

Omtrent 2,3 personer per privathusholdning

Likevel flere per husholdning enn i Viken og Norge som helhet.

Hvordan bor vi?

Fordeling av husholdningene etter boligtype 2022



- Enebolig
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Leilighet
- Annet

De fleste bor i enebolig

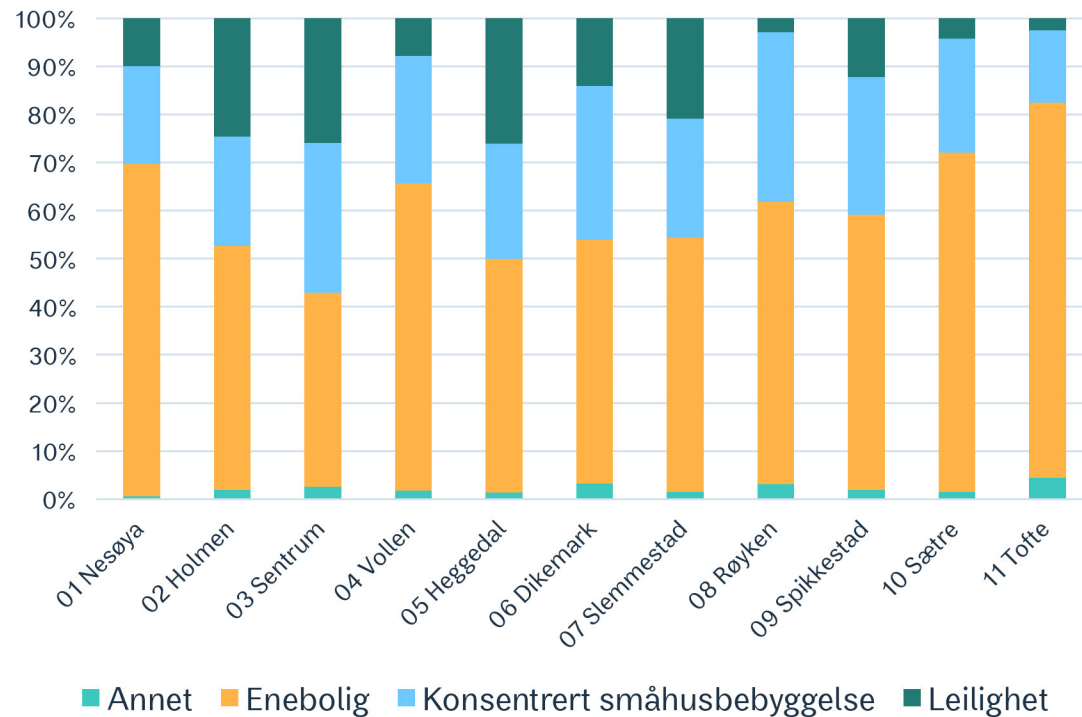
Hele befolkningen i Asker kommune:	
Enebolig	53 prosent
Konsentrert småhusbebyggelse	27 prosent
Leilighet	18 prosent

Flere eldre over 80 år bor i leilighet.

Liten utvikling.

Hvordan bor vi?

Fordeling av boligtyper per lokalområde



De fleste bor i enebolig

Forskjeller mellom lokalområdene.

	Enebolig	Leilighet
Asker sentrum	40 %	26 %
Tofte	78 %	2,5 %

Husene passer ikke til folkene

- Over 80 % familieboliger, men bare omtrent 40 % av husholdningene er barnefamilier
- For få aldersvennlige boliger
- For få boliger tilpasset nedsatt funksjonsevne

= legger press på
kommuneøkonomien

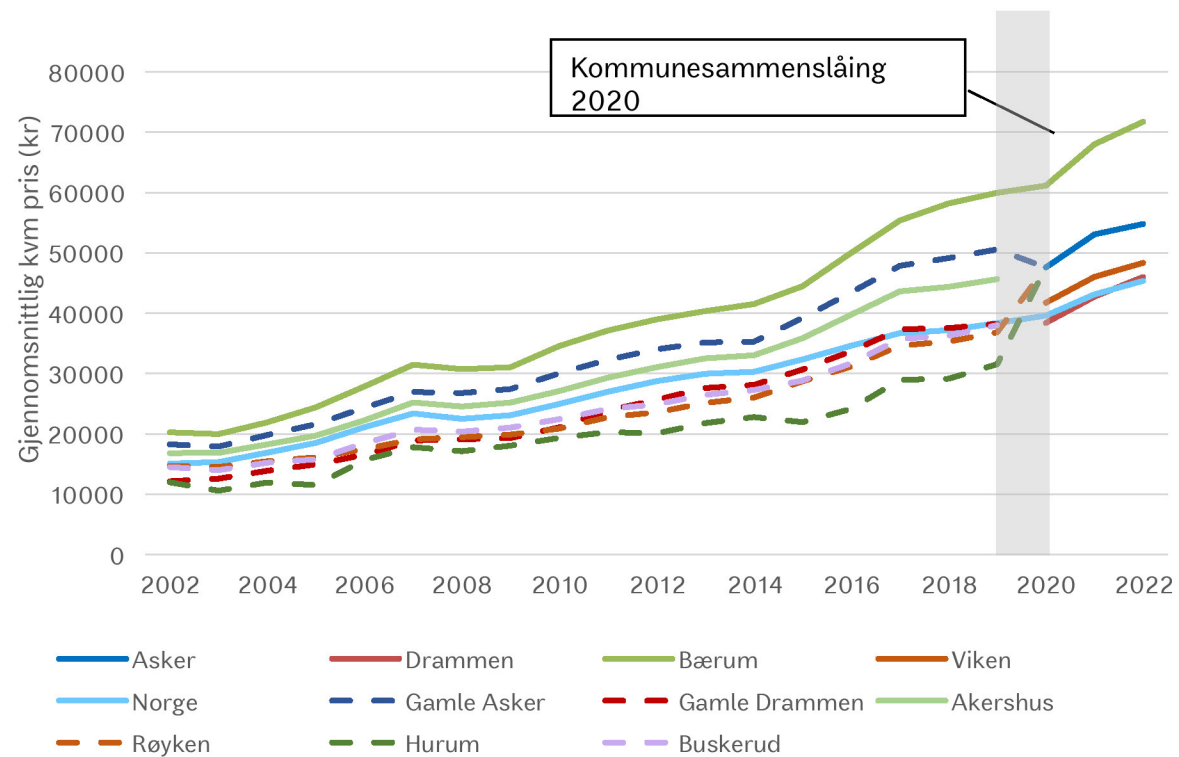


Vi har veldig høye boligpriser

- Vanskelig å komme inn på boligmarkedet
- Vanskelig å tilpasse sin boligsituasjon fra enebolig til sentral leilighet
- Rekruttering
 - Middel- og lavtlønnede yrker
 - Næringslivet generelt



Hva koster boligene?

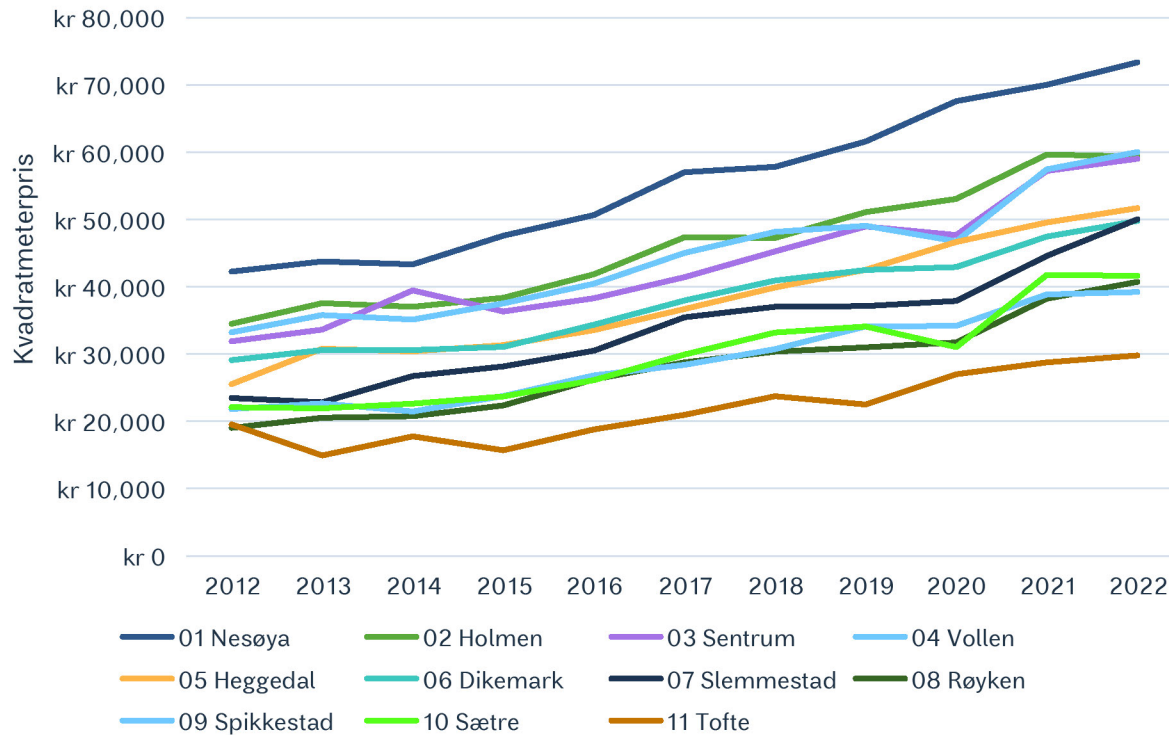


Boligprisene har økt betydelig

Forskjellene har blitt større.

Hva koster boligene?

Boligpriser, lokalområdene



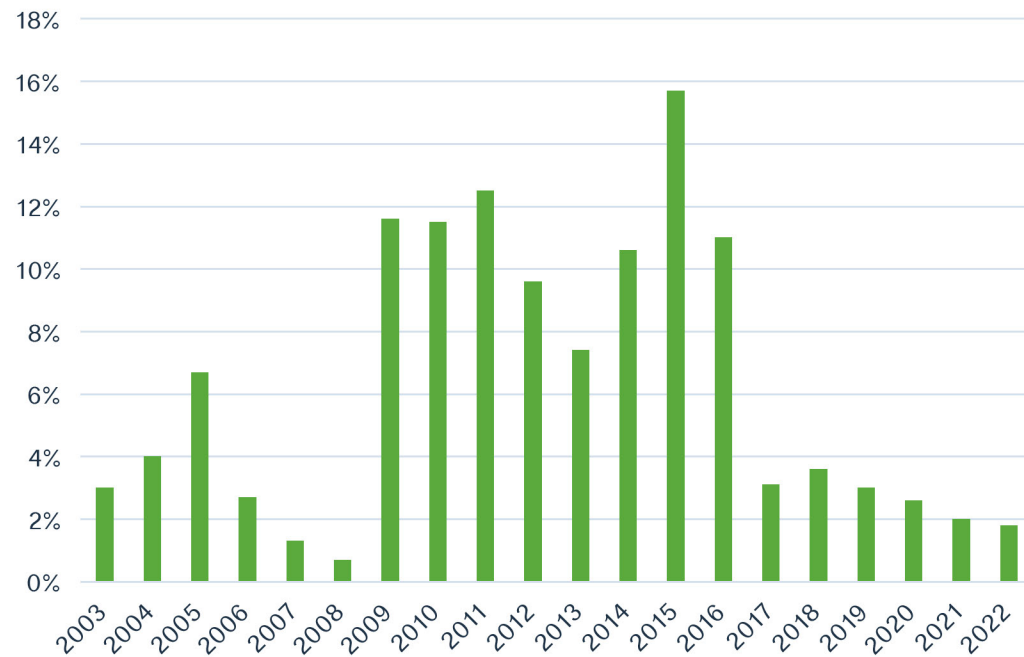
Boligprisene har økt i alle lokalområdene

Økende forskjeller mellom lokalområdene

Tofte	Kr. 29.800/kvm
Nesøya	Kr. 73.000/kvm

Hva koster boligene?

Sykepleierindeks for Asker og Bærum i 2003 - 2022



Sykepleierindeksen

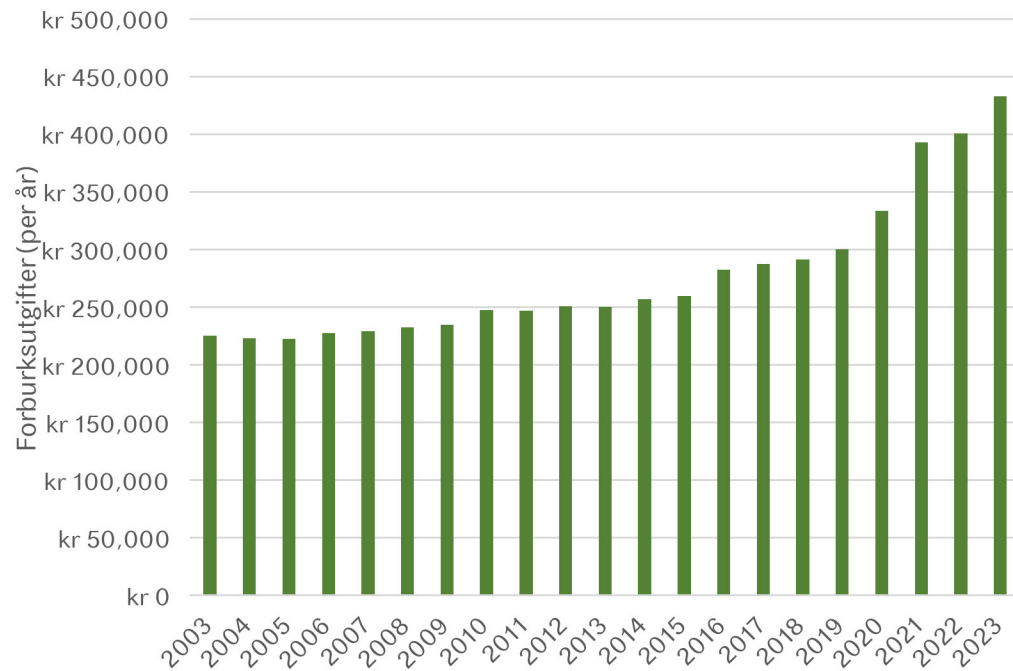
Det har blitt vanskeligere å finne en bolig innenfor budsjett.

En sykepleier kan i H1 2023 kjøpe:

Asker	3 prosent
Bærum	1 prosent
Ås	12 prosent
Drammen	18 prosent

Økte kostnader for husholdningene

Forbruksutgifter, referansebudsjett SIFO



Kostnadene har økt kraftig

Eksempelfamilie med 2 voksne og to barn under 12 år.

Påvirker husholdningenes kjøpekraft på boligmarkedet.

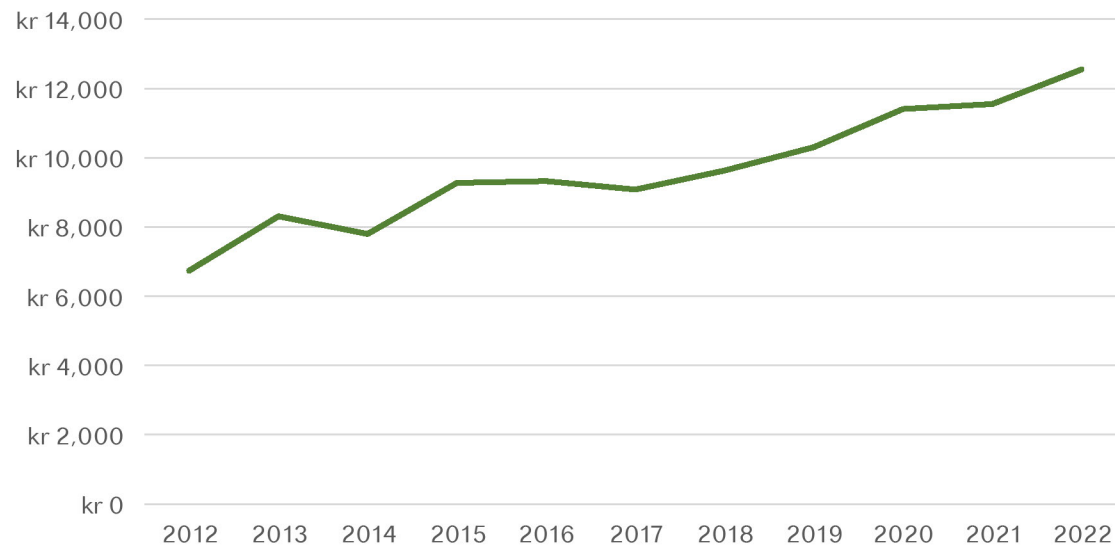
Et privat leiemarked – på godt og vondt

- Mange enheter i privat eie
 - Gir fleksibilitet, men...
- Manglende tilbud for eldre, personer med nedsatt funksjonsevne, og store familier
- Trangboddhet, bokvalitet, dårligere levekår
- Korte leiekontrakter



Leiemarkedet

Gjennomsnittlige leiepriser

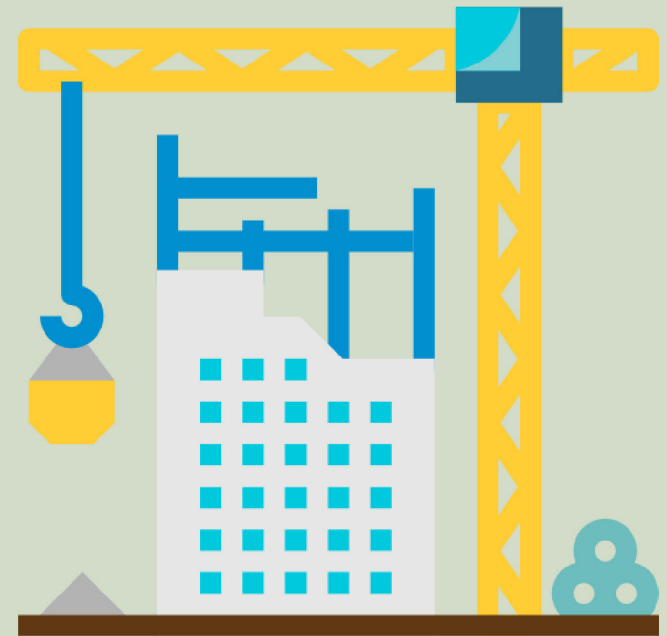


Leieprisene går opp

13,7 % leier boligen sin

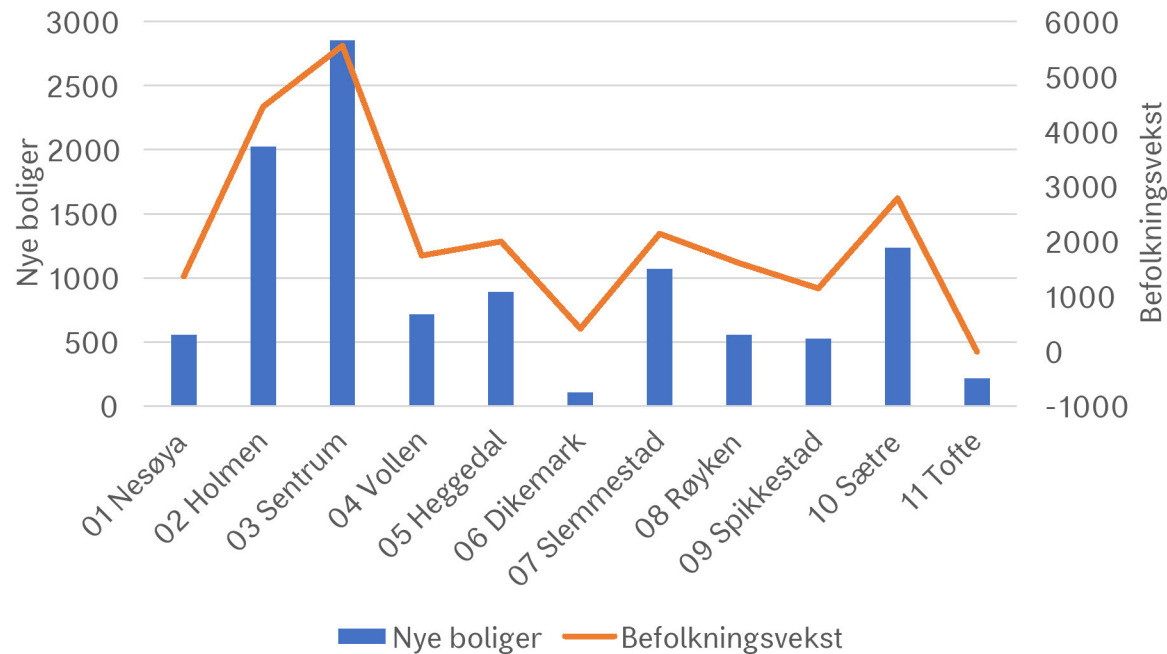
liten utvikling i andel siste årene

Boligbygging

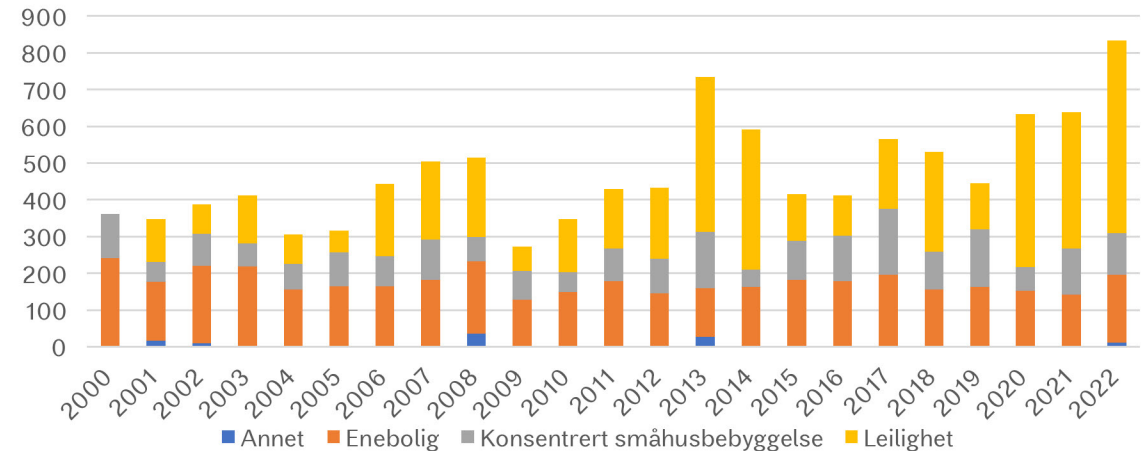


Boligbygging

Akkumulert boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene siden 2010

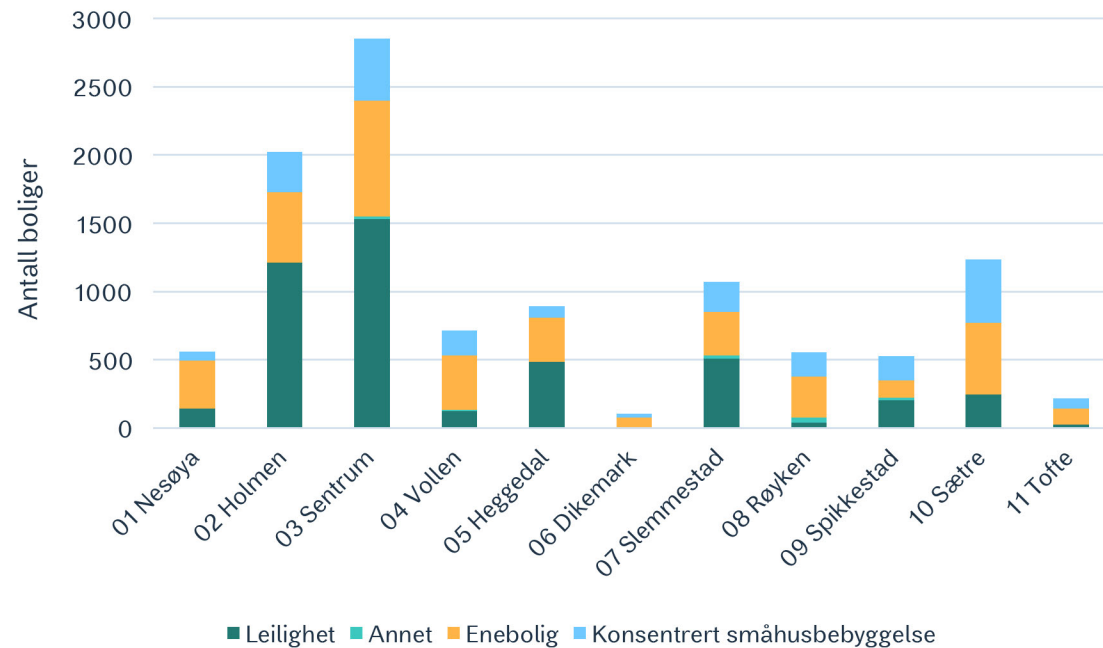


Boligbygging i Asker 2000-2022, etter boligtype



Hvor har vi bygget

Boligbygging i lokalområdene mellom 2000 og 2022

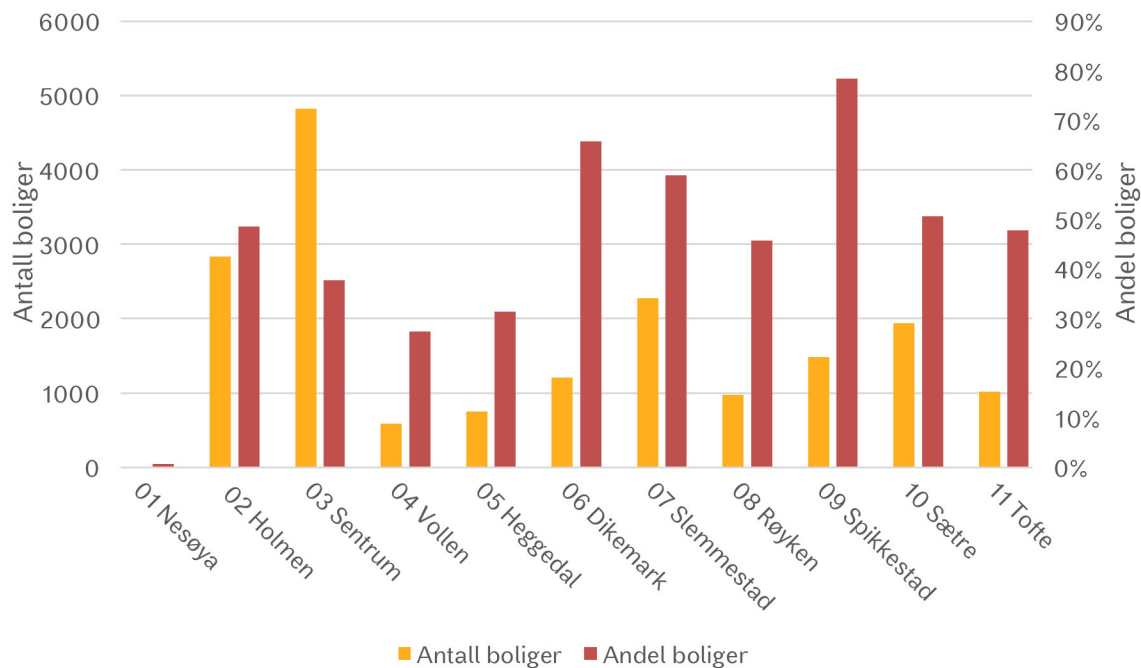


Vi bygger flest leiligheter

Vi har bygget mange leiligheter i sentrale områder.

Hvor skal vi bygge

Boligbygging i lokalområdene, boligbyggeprogrammet



Vi skal bygge boliger i alle lokalområder

Vi skal bygge flest boliger i Asker sentrum og Holmen.

Boligveksten er prosentmessig størst i Spikkestad, Dikemark og Slemmestad.

Ingen store prosjekter på Nesøya, kun eplehagefortetting.

Andre temaer som behandles i kunnskapsgrunnlaget

Innvandring og
integrering

Grupper
kommunen må ta
ekstra hensyn til

Stedsutvikling
og gode
møteplasser

Alternative
boformer

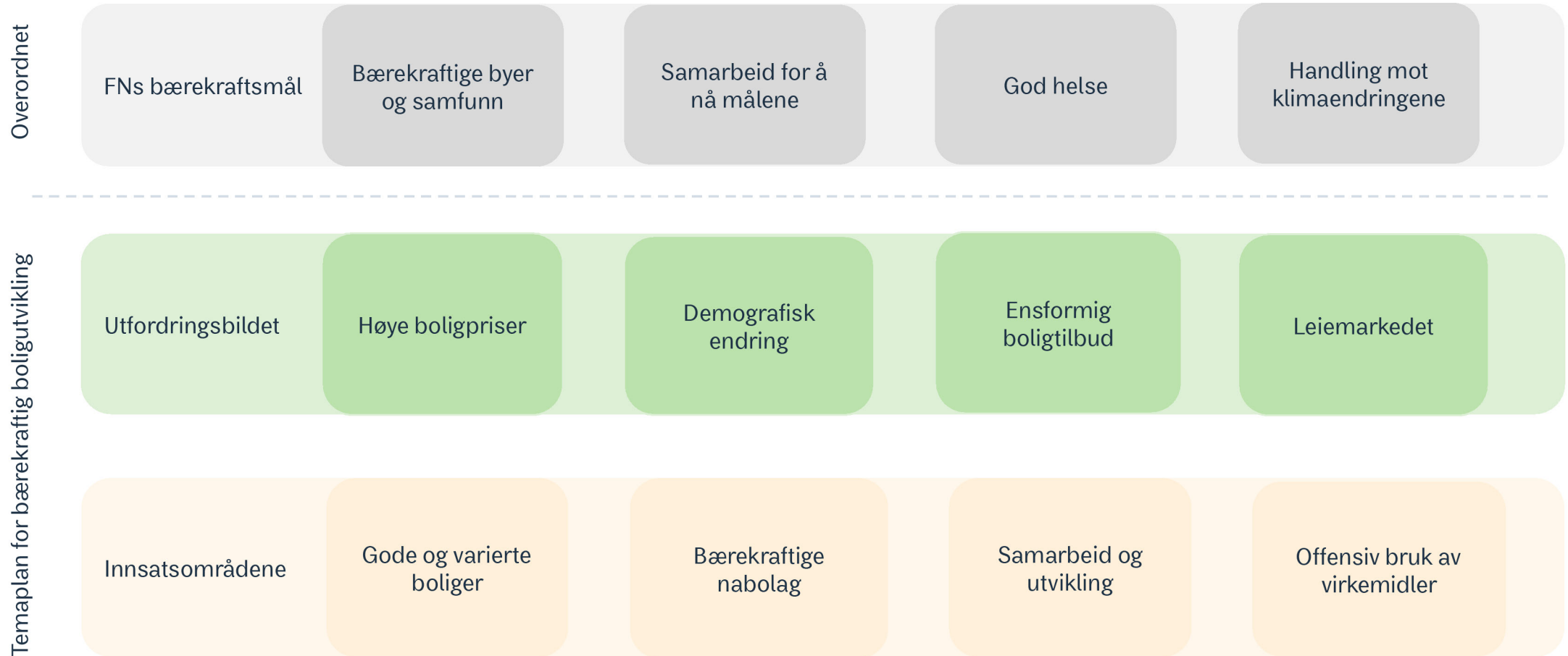
Klima og miljø

Folkehelse og
sosial bærekraft

Virkemidler i boligpolitikken

- Husbankens virkemidler
- Plan- og bygningsloven
- Kjøp og salg av kommunens eiendom
- Kommunale boliger og bolighjelpen
- Boligkjøpsmodeller

Utfordringer og innsatsområder



Innsatsområder

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige
nabolag

Offensiv bruk
av virkemidlene

Samarbeid og
utvikling

Medvirkning

Q1-2 2023:

- Prosjekt med barn og unge i regi av SEIL
- Spørreundersøkelse innbyggerpanel

Q3-4 2023 – Q1-2 2024:

- Frokostmøte for private aktører på boligmarkedet
- Jobber med medvirkning for ulike grupper under høringsperioden
- Utvalg og råd





Asker
kommune



Saksframlegg

Arkivsak
23/20801-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.11.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 01.11.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 01.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 01.11.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 01.11.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/20801

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
29.11.2023 105/23

Godkjenning av protokoll fra møte 01.11.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.11.2023 sak 105/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 01.11.2023 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
22/22054-25

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.11.2023

Reguleringsplan for Torstadåsen 58 - ny 1. gangsbehandling **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, datert 01.11.2023 vedtas sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslag for Torstadåsen 58 ble fremmet til 1.gangsbehandling 16.08 og 22.08.2023 i henholdsvis utvalg for plan- og byggesak og formannskap. Saken ble avvist, blant annet ble det påpekt at antall boenheter burde reduseres. Planforslaget fremmet til 1.gangsbehandling tilrettela for 19 rekkehus (konsentrert småhusbebyggelse). Dette er nå redusert til 15 rekkehus. Reduksjon av antall boenheter gjør at andre punkter i vedtak fra den politiske behandlingen vil være lettere å innfri - slik som: Uteopphold, hensynssone rundt eiketær og parkeringsdekningen.

Det er krav i rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av fortau og utbedring av Torstadåsen (veien) fra planområdet til krysset ved Holmen barnehage.

Kommunedirektøren anbefaler planen lagt ut til offentlig ettersyn. Den tilrettelegger for en etterspurt boligtype (rekkehus) med attraktive uteområder. I tillegg vil krav om etablering av fortau i Torstadåsen gi en mer trafiksikker lokalvei til glede for beboerne og naboer, og ikke minst for skoleelever som skal til Torstad ungdomsskole og de to videregående skolene Holmen og Nesbru.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Bakgrunn for saken er ønsket om å etablere konsentrert småhusbebyggelse i Torstadåsen 58. Vedlagt illustrert prosjekt viser 15 rekkehus.

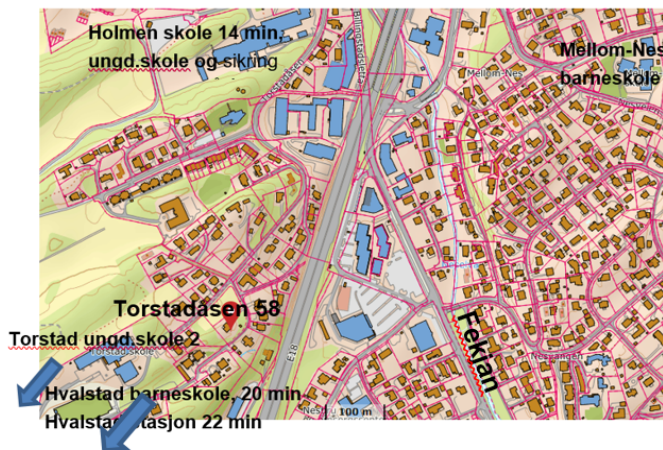
Forslagstiller er Torstadåsen Utvikling AS og fagkyndig plankonsulent er Hille Melbye Arkitekter AS. Torstadåsen Utvikling AS eier området som er foreslått regulert til

bolig og uteoppholdsareal. Veien (Torstadåsen) eies av flere private grunneiere og Asker kommune. Veien skal overføres vederlagsfritt til Asker kommune etter at den er opparbeidet.

Torstadåsen er foreslått som adkomstvei for boligene. Veien er i dag smal og svingete og går i et sidebratt terreng. Den mangler fortau. Den benyttes blant annet av skoleelever som skal til Torstad ungdomsskole og Holmen skole. Den er også en populær trasé for sykkelpendlere.

I kommuneplanen, vedtatt 13. juni 2023 er planområdet avsatt til boligbebyggelse, generelle boligområder (GB) hvor det er rom for variert arkitektur, jf. (kommuneplanens retningslinjer R 14.3). Området ligger nord for nullvekstlinjen, hvor kommuneplanen forutsettes at utbygging ikke vil genere vekst i personbiltrafikken. Området ligger ikke innenfor prioriterte vekstområder.

Tabell og kart under viser avstand til viktige målepunkt:

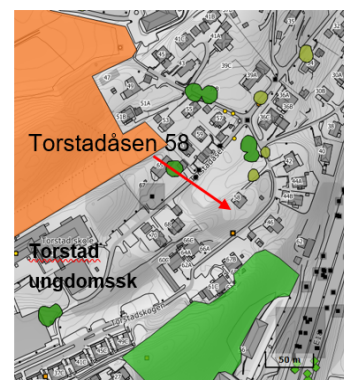


Torstad ungdomsskole	150 m 2 min gange
Holmen skole	1,1 km 14 min gange
Hvalstad barneskole	1,5 km og 20 min gange
Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange

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

Naturkvaliteter

Området - Torstad - er i stor grad bebyggt, med unntak av et område nordvest for Torstadåsen 58 (oransje farge i kartet til høyre); her ligger et større sammenhengende landbruksområde. Sør for planområdet ligger Torstadskogen hvor det er registrert kalkbarskog en *naturtype som har status «viktig verdi»* i Naturbasen.



Det er registrert tre hule eiker innenfor planområdet og to eiketrær langs Torstadåsen (veien), jf. grønne sirkler i kartet ovenfor. Eiketrærne er vurdert å være av høy kvalitet. I tillegg står det flere store og fine furu- og bjørketrær på tomten. Anbefalingen i landskapsanalysen er at det ikke bygges for nært kollene i vest og

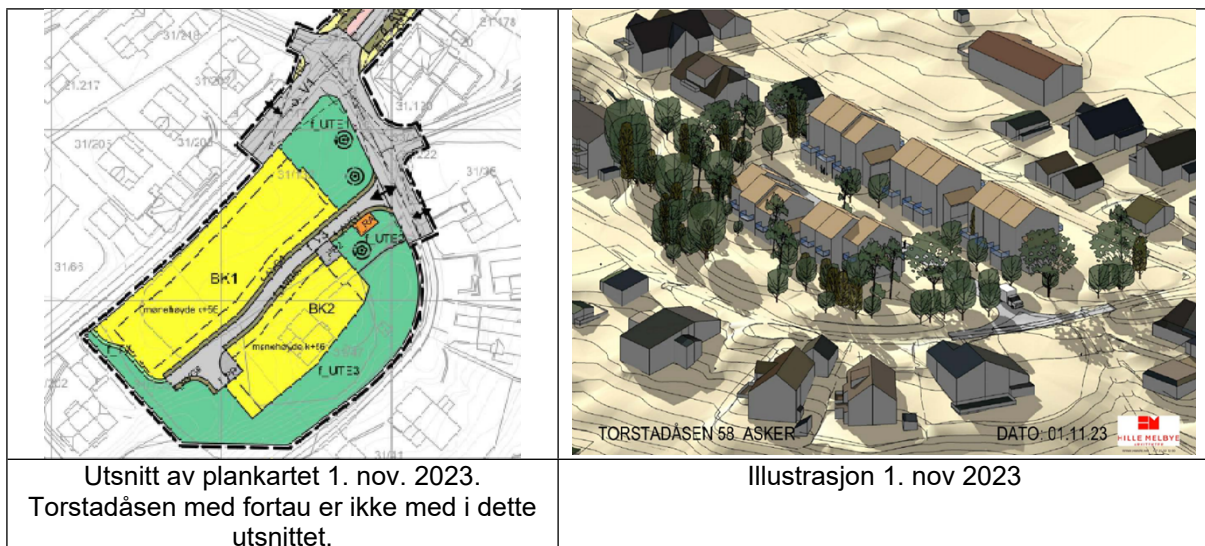
syd, eller mot grensen i øst. Her er vegetasjonen usedvanlig frodig med flere flotte trær. Dette vil kunne bli et attraktivt uteareal.

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

Det er også to hule eiketrær langsmed Torstadåsen (veien), jf. lysegrønne sirkler mot øst i kartet ovenfor (side 2). Disse ligger ikke innenfor planområdet, men rett utenfor - og står utsatt til pga. fortausutvidelsen. Det blir imidlertid tatt hensyn til trærne i forbindelse med veiutvidelsen da trærne er sikret i planen (jf. reguleringsbestemmelse pkt. 5.2.1, bokstav b).

3. Planforslaget

Plangrep



Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse og illustrert prosjekt viser 15 rekkehus med tre etasjer og garasjeparkering på terreng (i 1. plan).

Adkomst er foreslått inn fra øst, hvor det går et søkk i terrenget og derfor er godt egnet for biladkomst. All parkering er lagt på bakken. Garasjer under bakken er ikke mulig pga. tunnelplaner for ny E18 under tomten.

Bebyggelsen er lagt i to rekker og med 1-2 åpninger i hver av rekkene. Balkong/privat uteoppholdsareal er lagt mot syd. Den mest solrike og frodige delen av tomten i syd/sydvest er foreslått avsatt til felles uteoppholdsareal.

Trafikkforhold

Torstadåsen har i dag lav trafikkmengde: ÅDT er mellom 240-380. Trafikkanalysen stipulerer en trafikkvekst på 75 bilturer/døgn etter utbygging med 15 rekkehus. I henhold til trafikkanalysen vil dette ikke føre til problemer i forhold til kapasitet og fremkommelighet, siden planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra krysset ved Torstadåsen 58 til Holmen barnehage. I tillegg oppgraderes kjøreveien med etablering av tre møtelommer (veiklasse B2). Veien vil ikke ha gjennomkjøring da den er stengt med bom ved ungdomsskolen og ved Torstadskogen 67 (syd for planområdet). Fartsgrense i Torstadåsen er 30 km/t.

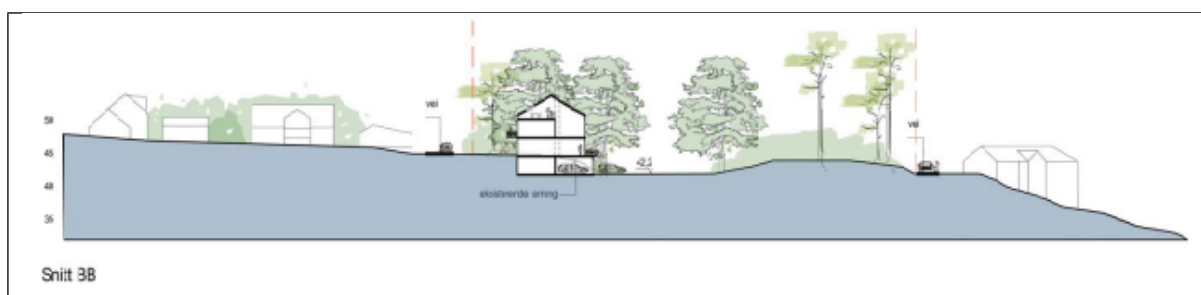
Innenfor privat grunn langs Torstadåsen er det i dag noe kantparkering. Disse plassene vil bli opprettholdt, forutsatt at vei og privat parkering får et fysisk skille i form av kantstein, samt et snølagringsareal.

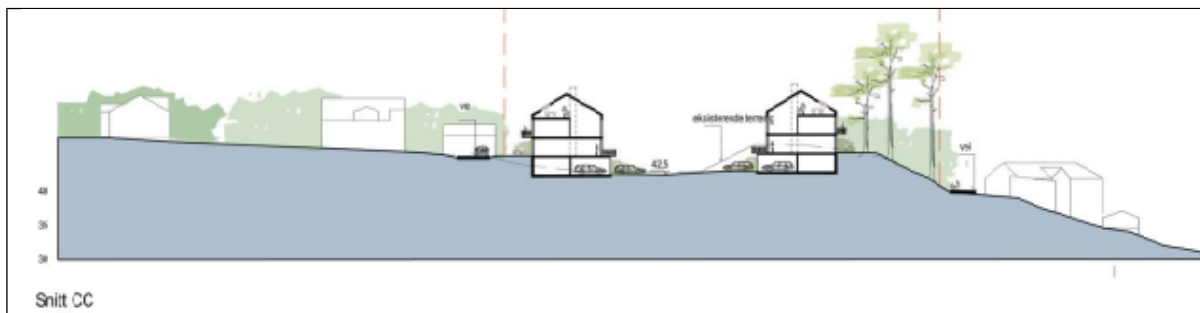
Parkering

I kommuneplanens parkeringsnorm er kravet 1,2 – 2,2 biloppstillingsplasser for konsentrert småhusbebyggelse og i denne planen er det avsatt 2 parkeringsplasser pr. bolig. I tillegg er det 3 parkeringsplasser på terreng hvorav en av disse er HC-plass. Det er også krav til 3 sykkelparkeringsplasser. Planforslaget er i henhold til kommuneplanens parkeringsnorm.

Byggehøyder

Øverste snitt B-B viser prosjektet sammen med Torstadåsen 59 som har mønehøyde = 53,51, og snitt C-C som viser prosjektet sammen med Torstadåsen 61 med mønehøyde = 53,81. Rekkehusene har maks mønehøyde = k+56





Støy

Planområdet ligger kun 100 meter fra E18. Enkelte av boenhetene, særlig de mot sørøst, har fasadenivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Dersom alle oppholds- og soverom får minst ett åpningsbart vindu mot stille side vil samtlige boenheter kunne etterkomme retningslinje for behandling av støy i retningslinje T-1442:2021, tabell 2.

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

Naturkvaliteter

De tre eiketrær innenfor boligområde er sikret i plankartet og reguleringsbestemmelsene i tråd med anbefalinger i rapporten om naturmangfold, jf. reguleringsbestemmelse pkt. 3.1, pkt. 4.1.1, bokstav g og pkt. 6.1. Rapport om naturmangfold konkluderer med at naturmangfoldloven § 12 er oppfylt.

To eiketrær langs veien står svært nær veibanen, men ligger utenfor selve planavgrensningen. Foreslått fortausetablering er en avveining mellom hensynet til naboene som har adkomst og noe kantparking i veien og ønske om å beholde eiketrærne. For å unngå skade på trærne (les: røttene) er det blant annet krav om at etablering av fortau skal overvåkes av fagkyndig arborist.

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

Uteoppholdsarealer:

I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal det avsettes følgende arealer pr. boenhet: 150 m² privat uteoppholdsareal, 55 m² felles uteoppholdsareal og 25 m² lekeareal. Dette utgjør for dette planforslaget (med 15 rekkehus) totalt 3450 m².

I denne planen er det forslag om følgende arealkrav til uteoppholdsareal:

- Privat uteoppholdsareal = 50 m² pr. boenhet.
- Felles uteoppholdsareal = 100 m² pr. boenhet.
- Lekeareal = 17 m² pr. boenhet.

Forutsatt 15 rekkehus vil dette totalt utgjøre 2505 m² uteareal, dvs. 945 m² mindre areal enn det som er oppført i kommuneplanen. I reguleringsplaner er det mulig å fastsette andre krav til bl.a. uteopphold enn det som står i kommuneplanen. Begrunnelse for reduksjonen, se kap. 6.

4. Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Det kom inn 29 uttalelser til varslingen, 26 av disse var fra naboer. Temaer som oftest gikk igjen var grad av fortetting, veikapasitet og trafikale sikringsforhold i anleggsperioden, bevaring/sikring av eiketrærne og ønsker om å bevare tomten/området som en «grønn oase».

5. Tidligere behandling

Detaljregulering for Torstadåsen 58 ble 1.gangsbehandlet i planutvalget 16.08.2023 og i formannskapet 22.08.2023, vedtaket ble fattet mot 3 stemmer (V, MGD), saksnr. 72/23. Vedtaket lyder:

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

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

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

6. Kommunedirektørens vurdering

I vedlagt planforslag er antall boenheter redusert fra 19 til 15 rekkehus. Redusert tetthet har den fordelen at det blir mer areal til uteopphold og større sikringszone rundt eiketrærne på tomten. Det blir også lettere å plassere renovasjon og parkering på bakken (planer om tunnel for E18 under tomten utelukker parkering under bakken). I tillegg vil færre boenheter føre til mindre trafikkbelastning i Torstadåsen.

Større hensyn til natur, inkl. eiketrærne.

Som følge av den foreslåtte reduksjonen i antall rekkehus (fra opprinnelig 19 til 15) er bebyggelsen nå trukket lengre vestover. Dette åpner for en hensynssone, iht. rapporten «Biologisk mangfold» hvor det står at det bør avsettes hensynssone på min. 15 meters radius fra stammen, jf. illustrasjon til høyre.

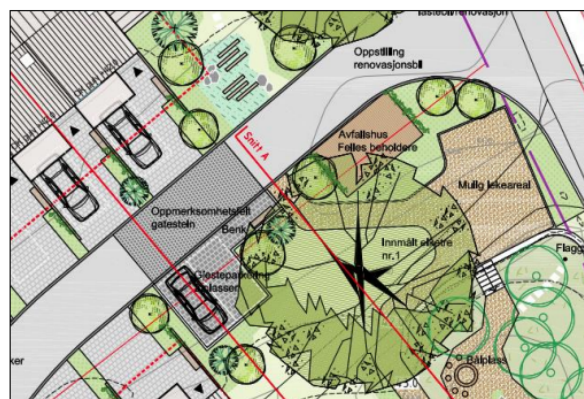


I reguleringsbestemmelsene er det tekst som sikrer at trærne ikke ødelegges i anleggsperioden, bl.a. skal fagkyndig arborist kontaktes før anleggsfasen slik at bevaringsverdige trær gis tilstrekkelig vern (reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.1, bokstav d, 3.1.2, bokstav c, 4.1.5, bokstav c og 7.1 bokstav g). Med dette mener kommunedirektøren at sikring av eiketrærne i planen er godt innenfor de faglige anbefalingene.

Parkering og renovasjon nær innkjøring til boligområdet

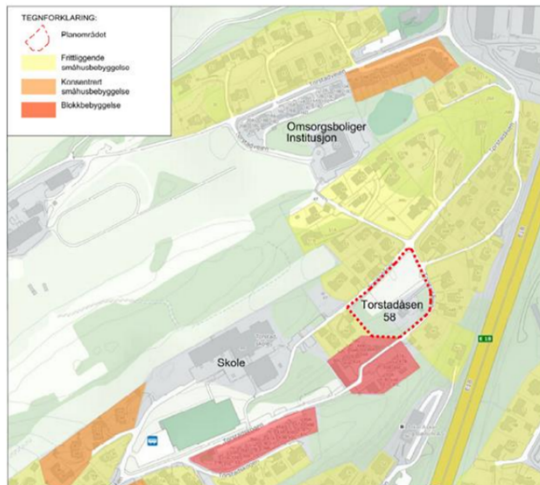
Parkering vil være i henhold til kommunens norm. Det vil etableres én garasje og én biloppstillingsplass på hver rekkehuseiendom. Garasjen vil være integrert i boligen. I tillegg vil det etableres 3 felles gjesteparkeringsplasser på terreng, hvorav én HC-plass. Totalt vil det derfor bli 33 p-plasser tilknyttet boligprosjektet.

Krav til antall p-plasser er utvidet i forhold til forslaget fremmet til 1.gangsbehandling. Et areal ved vendhammeren er avsatt til HC-plass og to p-plasser ved innkjøring til området. Nær inngang til boligområdet er det også satt av areal til renovasjon i tråd med Asker kommunes forskrift om renovasjon. For å unngå å skade røttene på eiketrær vil det ikke bli nedgravde avfallsløsning, men beholdere på terreng.



Fra utomhusplan. Grindaker

Boligtypologi - tilpasning til omgivelsene: Planforslag fremmet til 1.gangsbehandling viste rekkehus med flate tak. I vedlagt forslag er dette endret til rekkehus med saltak.



III.: Hille Melbye Arkitekter



Bilder: Google maps

Som illustrasjonen ovenfor viser er det ulike boligtyper i området, både blokkebebyggelse og eneboliger med både flatt tak og saltak. Langs Torstadåsen (veien) er det eneboliger med saltak som dominerer. Det er derfor foreslått rekkehus med saltak, se illustrasjoner nedenfor.



Fasader mot Torstadåsen. III. Hille Melbye Arkitekter



Fasader sett fra syd, fra adkomstveien V3.

Kommunedirektøren mener rekkehus er en egnet boligtype i dette området, bl.a. fordi rekkehus er en etterspurt boligtype blant barnefamilier. Torstadåsen 58 har kort vei til flere skoler: Torstad ungdomsskole (2 min. gange) og to videregående skoler - Nesbru og Holmen. Området er imidlertid ikke definert som kollektivnær iht. kommuneplanen, ei heller prioritert vekstområde. Kommunedirektøren anser dermed at rekkehus er en hensiktsmessig bygningstype.

Rekkehus med saltak og tre i fasade, vil ta opp bygningselementer fra den omkringliggende bebyggelsen som det er mest naturlig å forholde seg til. Estetisk sett mener kommunedirektøren at prosjektet har en god utforming - både som et selvstendig prosjekt og sett i forhold til bebyggelsen i nabolaget.

Uteoppholdsareal:



Dette planforslaget vil ikke oppfylle krav til uteoppholdsarealer anført i kommuneplanen, dette gjelder både kravet om flatt areal (ikke brattere enn 1:3) og arealkravet.

Kommunedirektøren vil anbefale at en for denne tomten åpner for at areal brattere enn 1:3 kan aksepteres som uteoppholdsareal. Begrunnelsen for dette er at tomten er særs grønn og frodig og at hellende partier er en fin kvalitet ved denne tomten. Et kupert terreng kan være mer spennende og utfordrende enn en flat tomt og gir et fantasifullt og utfordrende supplement til uteleken. Terrenget vil uansett ikke være farlig som lekeareal. Det er også et uttalt mål i planarbeidet - og i kommuneplanen - å bevare mest mulig av terreng og vegetasjon.

Når det gjelder arealkravet ville dette planforslaget - med 15 rekkehus - utløse et arealkrav på 3450 m² iht. kommuneplanen, mens det her er forslag om totalt 2505 m². Planforslaget tilrettelegger for rekkehus som har et høyt arealkrav i kommuneplanen sammenliknet med for eksempel en lavblokk på 4 etasjer. Planforslaget ligger også utenfor prioritert vekstområde noe som ytterligere fører til et høyt arealkrav. Planområdet kan sammenliknes med en nylig vedtatt plansak (2020) i Ravensborgveien 18 (14 rekkehus og 5 kjedede eneboliger) som ligger innenfor prioriterte vekstområder. Her er MUA arealkrav pr. boenhet som følger: 80 m² til felles uteoppholdsareal, av dette 25 m² til lekeareal og 45 m² til privat uteoppholdsareal. Dersom samme bestemmelse hadde blitt anvendt for Torstadåsen 58, ville dette ha gitt et MUA arealkrav på 1875 m², dvs. 650 m² mindre en foreslått i vedlagt plan.

I tillegg er det verdt å merke seg adkomstveien inne i feltet som i praksis vil være et mye benyttet lekeområde for barn og møteplass for beboerne. Men adkomstveien er å regne som et «grått område» og inngår dermed ikke i regnestykket for uteoppholdsareal. Dersom en medregner adkomstveien (= 304 m²) som uteoppholdsareal, vil samlet MUA utgjøre 2809 m². Dette er likevel mindre enn krav i kommuneplanen, men tilstrekkelig dersom planen hadde hatt samme arealkrav som

Ravnsborgveien 18. Kommunedirektøren vil derfor foreslå det i bestemmelsen fastsettes et arealkrav som samlet utgjør 2505 m². Nabolskapet til de store uteområdene på Torstad ungdomsskole skal også bemerkes i denne sammenheng.

Som tidligere nevnt har det her vært utfordrende å tilpasse utbyggingen den svært kupert tomten. Samtidig er dette et av tomtens aktivum; grønn og frodig med spennende og kupert terreng. For å sikre mest mulig uberørt areal, vil kommunedirektøren anbefale en løsning der lavt «privat uteoppholdsareal» kompenseres med et vesentlig større «felles uteoppholdsareal» (økes fra 55 m² i kommuneplanen til 100 m² pr. boenhet i planforslaget). En slik sammensetning av utearealene sikrer at området blir beholdt mest mulig fri for inngrep.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens MUA-krav på flere punkter. Men kommunedirektøren mener likevel at utearealene blir gode og anbefaler planforslaget. Utearealene vil bli av høy kvalitet - solrik, frodig og flere store flotte trær som er sikret i planen. Dette vil trolig bli et spesielt fint lekeområde for barn.

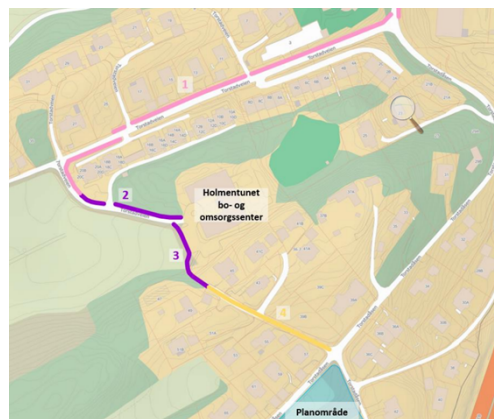


Landskapsnitt. Grindaker

Viktige felles uteoppholdsarealer er kollen i sydvest og kollen øst på tomten, jf. ill. ovenfor

Alternative veiløsninger:

Vedlagt rapport «Veisystem. Alternative veiløsninger» (Rambøll sep. 2023), viser flere alternative veiløsninger. Rapporten anbefaler en løsning der en tilrettelegge for myke trafikanter ved å oppgradere en eksisterende gangveikobling til gang- og sykkelvei mellom Torstadåsen og Torstadveien via Holmentunet, (gul og lilla farge i kartet), samt opparbeide et forlenget fortau (rosa farge) i Torstadveien opp til Holmentunet.



III.: Rambøll, sep. 2023. Veiløsning anbefalt i fagrapport, men ikke av kommunedirektøren.

For skoleelever som skal til Torstadåsen ungdomsskole og de to videregående skolene Holmen og Nesbru, vil dette bli en lengre skolevei med større terrengforskjeller sammenliknet med planforslagets løsning som innebærer opphøyd fortau i Torstadåsen (ikke separat gang- og sykkelvei som det feilaktig står i 1.gangsvedtaket). En trygg skolevei er såpass viktig at det bør prioriteres fremfor hensynet til de naboene som ikke ønsker utvidelse av Torstadåsen. Fortau i Torstadåsen vil også komme sykkelpendlere til gode, samt generelt gi en mer trafikksikker vei for alle beboere i Torstadåsen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener vedlagt planforslag med 15 rekkehus i Torstadåsen 58 er en god plan som tilrettelegger for et boligområde som vil bli svært attraktivt for barnefamilier, blant annet på grunn av gode og spesielt «grønne» uteområder og på grunn av nærhet til skoler og barnehage. Planområdet ligger imidlertid ikke innenfor prioriterte vekstområde.

Trafikkøkningen som utbyggingen vil generere håndteres med rekkefølgekrav om etablering av opphøyd fortau, utbedring av veien og etablering av møtelommer. Dette vil gi en vesentlig forbedring for området som sådan og ikke minst for skoleelevene som ferdes daglig gjennom Torstadåsen.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart 1. nov. 2023
Reguleringsbestemmelser 011123
Biologisk mangfold
Illustrasjonsprosjekt 011123
Masseberegning 011123
MUA og arealer 1. november 2023
Planbeskrivelse 011123
Ros analyse 011123
Saksfremlegg – 1. gangsbehandling 16.08.23
Trafikkanalyse
Utomhusplan 011123
Vedtak planutvalget
Veisystemet alternative løsninger 250923
Vurdering av naturmangfoldloven 090123**Vedlegg:**
Vedtak Planutvalget 16 aug 2023
Saksfremlegg - 1.gangsbehandling 30 aug 2023
MUA og arealer 1 nov 2023
Plankart 1 nov 2023
Illustrasjonsprosjekt 011123
Masseberegning 011123
Planbeskrivelse 011123
ROS-analyse 011123
Trafikkanalyse 011123
Utomhusplan 011123
Vurdering av naturmangfoldloven 090123
Veisystem. Alternative løsninger 250923
Biologisk mangfold
Reguleringsbestemmelser 011123



Saksprotokoll

Arivsak
22/22054

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
29.11.2023 106/23

Reguleringsplan for Torstadåsen 58 - ny 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.11.2023 sak 106/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.11.2023.

Jørgen Tysseland innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Saken sendes tilbake.

- Prosjektet oppfyller ikke ny kommuneplans krav til nullvekst i personbiltrafikk, det mangler bl.a mobilitetsplan. Det synes i tillegg vanskelig å forene foreslått omfang og påfølgende økning i årsdøgnstrafikk (ÅDT) med behovet for trafiksikkerhetstiltak i Torstadåsen og resulterende grunnavståelse/konsekvens for grunneiere langs vestre del av veien. Forslått løsning oppfyller ikke krav til minimum uteoppholdsareale (MUA) i ny kommuneplan.*
- Utvalget mener at omfanget av et eventuelt nytt forslag må reduseres ytterligere. En kan se for seg en ramme på inntil 6-8 boenheter totalt (inkludert eventuelle sekundære boenheter). Ved en slik reduksjon kan trafikkutredningens alternativ 2 vurderes nærmere. En reduksjon vil også gi større mulighet for tilpasning til tomtens unike naturkvaliteter.*
- Utvalg for Plan og Byggesak ser det ikke formålstjenlig å fortsette regulering av Trafikkutredningens alternativ 1 (fortau langs Torstadåsen).*

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag om tillegg:

Før saken fremmes på nytt må det utføres ny undersøkelse av naturmangfoldet. Det forutsettes at feltarbeidet i undersøkelsen blir gjort i vekstsesong.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk ingen stemmer og falt.

Forslag fremmet av Kierulf ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Forslag fremmet av Haugen fikk en stemme (MDG) og falt

Innstilling/Vedtak

1. Saken sendes tilbake.

- Prosjektet oppfyller ikke ny kommuneplans krav til nullvekst i personbiltrafikk, det mangler bl.a mobilitetsplan. Det synes i tillegg vanskelig å forene foreslått omfang og påfølgende økning i årsdøgntrafikk (ÅDT) med behovet for trafikksikkerhetstiltak i Torstadåsen og resulterende grunnnavståelse/konsekvens for grunneiere langs vestre del av veien. Forslått løsning oppfyller ikke krav til minimum uteoppholdsareale (MUA) i ny kommuneplan.
- Utvalget mener at omfanget av et eventuelt nytt forslag må reduseres ytterligere. En kan se for seg en ramme på inntil 6-8 boenheter totalt (inkludert eventuelle sekundære boenheter). Ved en slik reduksjon kan trafikkutredningens alternativ 2 vurderes nærmere. En reduksjon vil også gi større mulighet for tilpasning til tomtens unike naturkvaliteter.
- Utvalg for Plan og Byggesak ser det ikke formålstjenlig å fortsette regulering av Trafikkutredningens alternativ 1 (fortau langs Torstadåsen).



Saksframlegg

Arkivsak
23/20706-1

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.11.2023

Detaljregulering for Sætre barne- og ungdomsskole - fastsetting av planprogram

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Sætre barne- og ungdomsskole, datert 27.09.2023 fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

1. Sammendrag og konklusjon

Det er igangsatt arbeid med forslag til detaljregulering for Sætre barne- og ungdomsskole. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og § 4-1, samt forskrift om konsekvensutredning §8, stilles det krav til konsekvensutredning for forhold som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning da areal som reguleres til offentlig tjenesteyting utgjør mer enn 15 000 m² bruksareal (BRA). Dette utløser krav til planprogram og konsekvensutredning

Hensikten med planprogrammet er å fastsette utredningstemaer og premisser som skal være styrende for planarbeidet. Planprogrammet skal også inneholde en beskrivelse av de problemstillingene som i planforslaget anses viktige for miljø og samfunn.

Planprogrammet er utarbeidet av plankonsulent LINK-arkitektur på vegne av Asker kommune Prosjekt og utvikling. Varsling om igangsetting av planarbeid og høring av planprogram er gjennomført.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole med turnhall på Grytnes.

Hensikten med saken er å ta stilling til om forslag til planprogram for detaljreguleringen for Sætre barne- og ungdomsskole kan fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

Kommunedirektøren vurderer at forslaget til planprogram gjør tilstrekkelig rede for detaljregulerings fremgangsmåte, medvirkning, utredningsprogram og fremdriftsplan. Forslag til planprogram skisserer videre planarbeid og utredningstemaer som vurderes å gjenspeile de problemstillingene som ble identifisert i forbindelse med oppstartsmøtet.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til planprogram for detaljreguleringen for Sætre barne- og ungdomsskole fastsettes.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken har bakgrunn i vurdering av skoletomter og valg av samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes. Formannskapet vedtok at anbefalingen i tomte vurdering, og tilhørende mulighetsstudie skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet, i vedtak 242/22, 06.12.2022. Vedtaket lyder som følger:

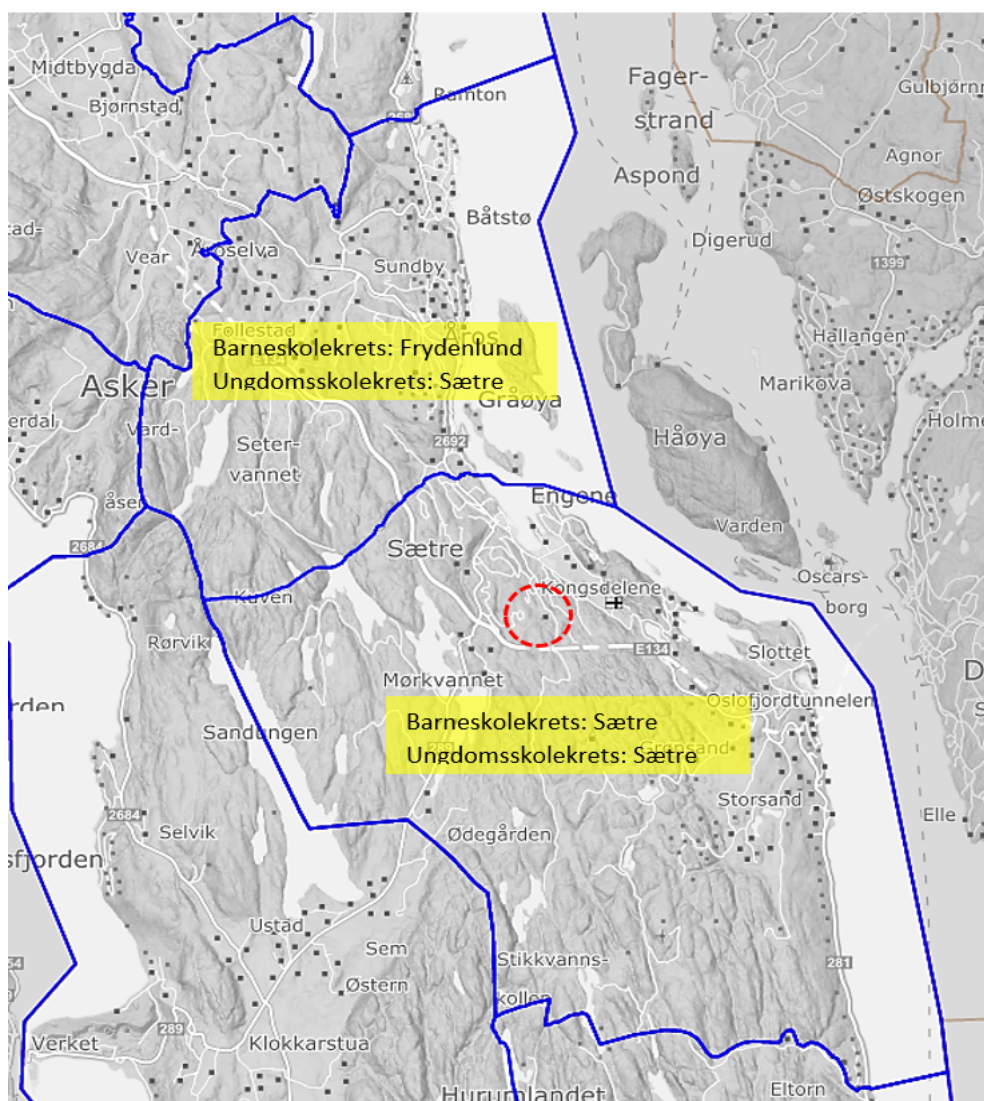
- 1. Mulighetsstudie for ny barneskole i Sætre skolekrets på Grytnes legges til grunn for den videre planleggingen.*
- 2. Ny ungdomsskole på Sætre lokaliseres på Grytnes - Alternativ A*
- 3. Det legges opp til at skoleanlegget gjennomføres i to trinn: a) Trinn 1: Barneskole og flerbrukshall/turnhall (2026/27) b) Trinn 2: Ny ungdomsskole (når kapasitetsbehovet tilsier dette)*
- 4. Reguleringsarbeid, skisse og forprosjekt for ny barneskole, ungdomsskole og flerbrukshall/turnhall på Grytnes – alternativ A startes opp*
- 5. Avsatte midler på 60,5 MNOK i forslag til Handlingsprogram 2023-2026 for ny turnhall i Asker Syd søkes innarbeidet i skoleprosjektet på Grytnes for realisering av turnhall kombinert med spilleflate for ballspill.*
- 6. Kommunedirektøren kommer tilbake med ny sak når skisse og forprosjekt foreligger*
- 7. Kommunedirektøren bes om å legge fram sak om standard rom og funksjonsprogram for skoleanlegg så snart som mulig. Denne legges til grunn*

for utarbeidelse av skisse og forprosjekt for bygging av ny barneskole på Grytnes

8. I det videre arbeidet med prosjektet må det legges godt til rette for gange, sykkel og kollektivtransport til skolen, samt trafikkikkerhet i skolens nærområde. Spesielt fra Åros til Sætre er det viktig med en god gang- og sykkelvei, også for å binde de to tettstedene tettere sammen

På bakgrunn av dette og på vegne av Asker kommune Prosjekt og utvikling har LINK-arkitektur sendt inn et planinitiativ og utarbeidet et forslag til planprogram for detaljregulering for Sætre barne- og ungdomsskole.

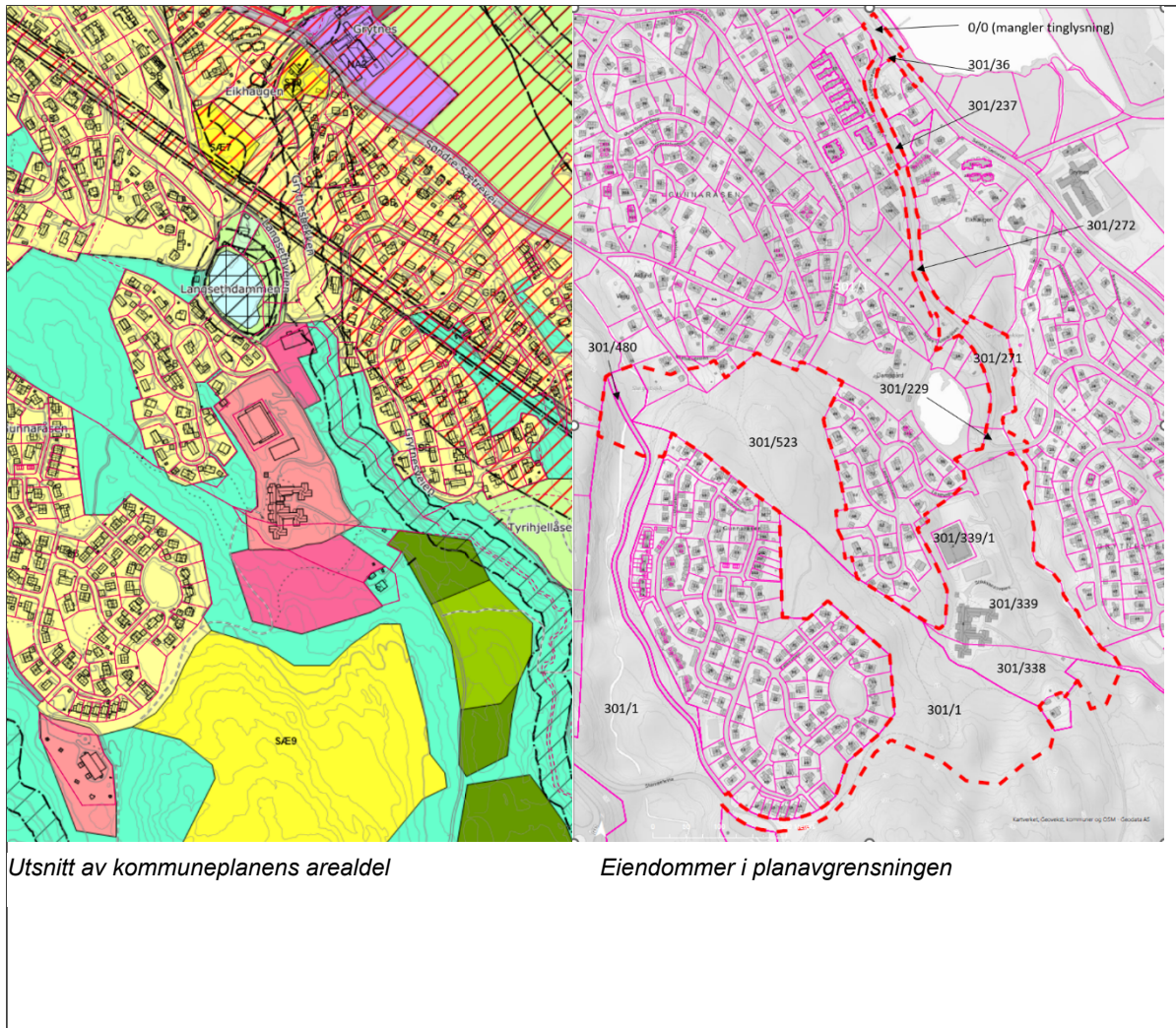
Planinitiativet for detaljreguleringen innebærer at det tilrettelegges for ny samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes.



Tomt for ny skole ligger nord for barneskolekretsen og sentralt i ungdomsskolekretsen

3. Saksopplysninger

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og § 4-1, samt forskrift om konsekvensutredning §8, stilles det krav til konsekvensutredning for forhold som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning da areal som reguleres til offentlig tjenesteyting utgjør mer enn 15 000 m² bruksareal (BRA). Dette utløser krav til planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet er utarbeidet på bakgrunn av oppstartsmøte, avholdt 28.04.2023.

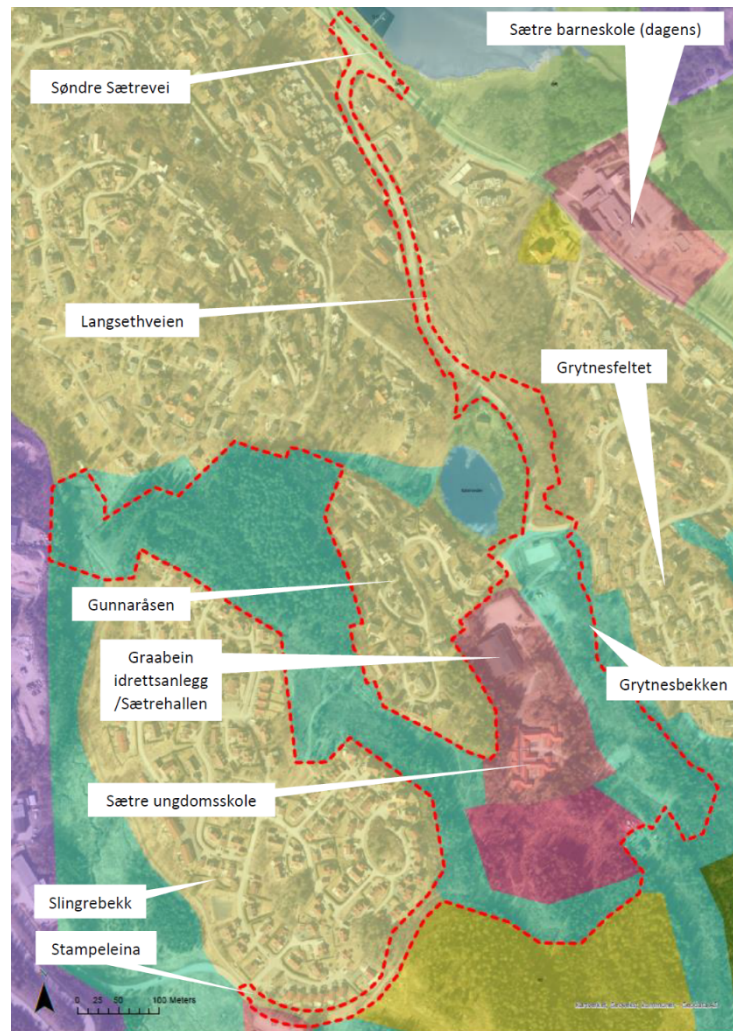


3.1 Planområdet

Planområdet ligger mellom boligfeltene Slingrebekk, Grytnesfeltet og Gunnaråsen. Det omfatter Sætre ungdomsskole, Sætrhallen og utendørs idrettsanlegg rett sør

for Langsethdammen, samt tilhørende samferdselsarealer. Planområdet er på ca. 203,3 daa og ligger på Grytnes, om lag 1,5 km sør for Sæte sentrum. Området inkluderer også en del skogareal i vest og sør med den hensikt å sikre etablering av gang- og sykkelforbindelse til skogen. Planområdet inkluderer Stikkvannsveien og Langsethveien hele strekningen ned til Søndre Sætrevei. Planarbeidet skal vurdere ulike atkomstsituasjoner. Derfor inkluderer også arealer til Stampleina langs Slingrebekkk boligfelt til Slingrebekken barnehage.

I tillegg omfatter varslet planavgrensning skogsarealer vest for skolen og nord for boligfelt Slingrebekkk. Dette er tatt med for å kunne knytte seg gang- og sykkelvei vest for Slingrebekkk for å sikre en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse til skolen fra Beston og Åros. Likeledes er planområdet utvidet mot sørøst for å kunne knytte seg til regulert gang- og sykkelvei til Storsand.



Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen gir et mulighetsrom, og arealbehovet vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Det er ikke gitt at hele det varslede planområde reguleres ved endelig reguleringsplan.

3.2 Gjeldende planstatus

I kommuneplanen er Sætre ungdomsskole videreført som offentlig og privat tjenesteyting. Areal avsatt til privat og offentlig tjenesteyting er utvidet nordover til å inkludere idrettsanlegg sør for Langsethdammen, og sørover fra dagens skolebebyggelse for å tilrettelegge for nytt skoleanlegg.

3.3 Beskrivelse av planforslaget

Planen legger til rette for ny samlokalisert barne- og ungdomsskole med turnhall på Grytnes. Planen skal utarbeides som en detaljregulering med konsekvensutredning. Planen skal beskrives og presiseres nærmere i kommende planforslag mot førstegangsbehandling av saken.

3.4 Beskrivelse av planprogrammet

Hensikten med planprogrammet er å fastsette utredningstemaer og premisser som skal være styrende for planarbeidet. Det framlagte planprogrammet er første fase i arbeidet med å regulere planområdet på Grytnes. Planprogrammet gir en oversikt over intensjon og rammer for planarbeidet, opplegg for medvirkning, relevante problemstillinger, temautredninger og analyser samt en framdriftsplan jf. plan- og bygningslovens § 4.1 andre ledd.

Planprogrammet påpeker flere forhold som skal belyses. Disse omhandler i hovedsak vegsystemet rundt Grytnes, trygg skolevei, gang- og sykkelforbindelser, herunder strekningen Sætre – Åros, friluftsjnteresser, trafikkikkerhet, bærekraft, skolen som viktig målpunkt og nærmiljøanlegg, sambruk og grønn mobilitet. For den enkelte problemstillingen er det gitt en nærmere beskrivelse av hva utredningen eller analysen skal svare på.

Det framgår videre av planprogrammet at følgende temaer skal inngå i utredningen:

- Naturmangfold og økosystemtjenester
- Vannmiljø (Grytnesbekken og Langsethdammen)
- Energi og klima
- Trafikkikkerhet og mobilitet
- Miljøfaglig forhold (flom, overvann, ras, støy, forurensing m.m.)
- Barn- og unges interesser
- Grønnstruktur, friluftsliv og idrett.
- Kulturminner
- Teknisk infrastruktur
- Folkehelse og universell utforming
- Estetikk og utforming
- Samfunnssikkerhet og ROS-analyse
- Trinnvis utvikling

Konsekvensene for de forskjellige temaene skal sammenstilles og vurderes opp mot mål i forhold til nasjonale retningslinjer, fylkesplaner, kommuneplanen og andre relevante planer, før det gis en anbefaling for valg av løsning.

Planprogrammet gir en beskrivelse av konsekvensutredningen basert på utbyggingsalternativer, jf. KU-forskriftens § 6. Konsekvenser av

utbyggingsalternativene skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstemaer.

For fullstendig oversikt vises til planprogrammet som følger saken vedlagt.

4 Tidligere behandling

Planprogrammet eller regulering er ikke behandlet tidligere.

5 Offentlig høring

Forslagstiller har sendt planprogrammet ut på høring sammen med varsling om planoppstart. I høringsperioden fra 14. juni til 15. september 2023 ble det mottatt 18 høringsinnspill. De omhandler i hovedsak trygg skolevei, lokale trafikkforhold, medvirkning, kulturminner, friluftsliv, miljøfaglige forhold tilknyttet Langsethdammen og Grytnesbekken, barn og unges interesser, sambruk og idrettshall.

Innspillene er i all hovedsak rettet mot planarbeidet og prosessen videre, og vil vurderes i kommende planarbeid. Det er enkelte innspill som går på planprogrammet. Det er lagt inn justeringer i planprogrammet som konsekvens av høringsinnspillene.

Oppsummert sett er det gjort følgende justeringer i planprogrammet etter høringen:

- Det er lagt inn økosystemtjenester som utredningstema i samsvar med kravene i KU-forskriften og Miljødirektoratets veileder M1941.
- Det er lagt inn et nytt utredningstema som skal belyse trinnvis utvikling og plan for rigg- og gjennomføring i anleggsperioden.
- Det er lagt inn en presisering om at ved eventuelle veiltak på Langsethveien skal amfibienes vandringsmuligheter tilknyttet Langsethdammen hensyntas.
- Mindre redaksjonelle justeringer.

Kommunens og forslagstillers kommentarer til innspillene i dokumentet «Merknadsbehandling» samt kopi av innkomne merknadsbrev er vedlagt saken.

6 Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planprogrammet skal sikre ivaretagelse av hensyn til miljø og samfunn i det videre planarbeidet gjennom utredning av relevante temaer. Planprogrammet legger opp til at bærekraftsdimensjonene som en del av planarbeidet blir vurdert i kommende planforslag.

7 Kommunedirektørens vurdering

Etter kommunedirektørens skjønn dekker det framlagte planprogrammet de temaene som skal konsekvensutredes. Planprogrammet gjør tilstrekkelig rede

for detaljregulerings fremgangsmåte, medvirkning, utredningstema og fremdriftsplan. Planprogrammet skisserer videre planarbeid og utredningstemaer som vurderes å gjenspeile de problemstillingene som ble identifisert i forbindelse med oppstartsmøtet.

Engasjement rundt planoppstart og høringen av planprogrammet viser at medvirkningsprosessen videre blir viktig. Det er stor interesse blant naboene, lokale lag og interesseorganisasjoner knyttet til planarbeidet. Det er viktig med lokal forankring av planforslaget. I planprogrammet er fokuset på en medvirkningsplan med gode medvirkningstiltak vektlagt.

Som det framgår av planprogrammet er trygg skolevei, adkomst, grønn mobilitet, trafiksikkerhet, sambruk, idrettsanlegg, friluftsliv og miljøfaglige forhold sentrale temaer som skal utredes nærmere. Dette er noe som høringspartene også fremhever og vektlegger. Det vises blant annet til utfordringer ved dagens adkomstvei med hensyn til kapasitet og beboernes bekymring for økt biltrafikk og belastning på Langsethveien. I denne forbindelse synliggjør planprogrammet behov for en helhetlig trafikkanalyse og mobilitetsplan som samsvarer med kravene i kommuneplanen.

Planprogrammet er justert basert på innspill som kom i høringsperioden, og som relaterer seg til innholdet i planprogrammet. Innspill til selve planforslaget tas med videre i planprosessen mot førstegangsbehandling, i form av arbeid med utredninger, redegjørelser og analyser.

8 Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at planprogrammet gir gode rammer for planarbeidet, utredningstemaer, opplegg for medvirkning og framdriftsplan. Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Forslag til planprogram for ny skole-27-09-2023
Merknadsbehandling
Varsel om planoppstart og høring av planprogram

Innkomne innspill ved oppstart og høring av planprogram
Planavgrensning
Mulighetsstudie



Saksprotokoll

Arivsak
23/20706

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.11.2023

Saksnr.
107/23

Reguleringsplan for Sætre barne- og ungdomsskole - fastsetting av planprogram

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.11.2023 sak 107/23

Behandling

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Sætre barne- og ungdomsskole, datert 27.09.2023 fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.



Saksframlegg

Arkivsak
23/21299-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

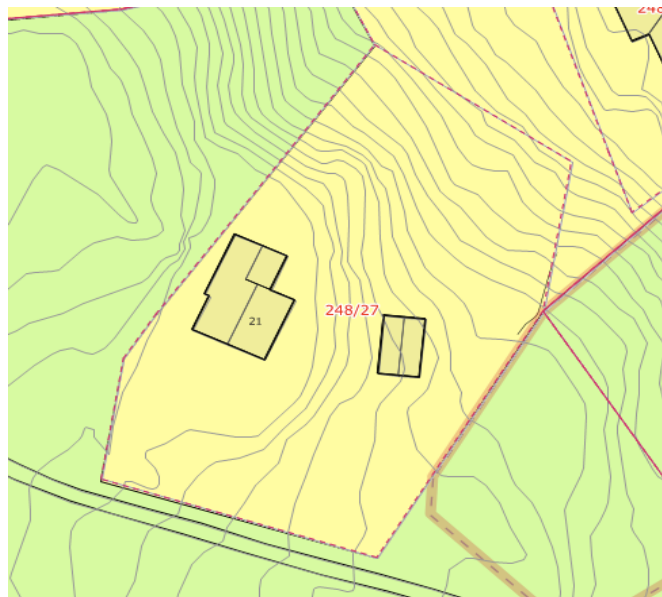
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.11.2023

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og søknad om ettergodkjenning nybygg fritidsbolig, Blåhellaveien 21, gbnr. 248/27

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2023 med avslag på dispensasjon og søknad om ettergodkjenning av ny fritidsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 08.06.2023 om avslag på dispensasjonssøknad og søknad om ettergodkjenning av oppført fritidsbolig på eiendommen gbnr. 248/27, Blåhellaveien 21 i Båtstø.

Det var opprinnelig en godkjent hytte 36 kvm oppført ca. 1960 på eiendommen og et godkjent uthus 30 kvm oppført 1996. I år 2004 ble det blitt gitt tillatelse til tilbygg på hytta med 39 kvm, men det ble aldri oppført og tillatelsen utløp. I stedet ble hytta revet, og ny fritidsbolig på 96 kvm ble oppført. Den nye fritidsboligen er både større i bebygd areal (BYA) og endret i utseende, og den ble oppført uten søknad. Det er også foretatt terrengendringer på eiendommen. Slik kommunedirektøren ser det, så har den nye fritidsboligen også fått annen plassering på tomten.

I 2016 ble det oppdaget ulovlighet på eiendommen, noe som har resultert i tiltakshavers søknad om ettergodkjenning av fritidsbolig.

Eiendommen ligger delvis innenfor 100 metersbeltet fra sjøen. Hele eiendommen ligger utenfor fastsatt byggegrense mot sjø i gjeldende kommunedelplan. Eiendommen har et tomteareal på 2.310 kvm og er uregulert.

Eiendommen er avsatt til boligformål i både kommunedelplan Båtstø og tidligere Røyken kommuneplanen (gjelder for søknaden).

Tiltaket er avhengig av dispensasjoner fra teknisk infrastruktur, boligformål, plankrav og kommuneplanens (KPA) bestemmelser om fritidsbebyggelse.

Kommunedirektøren har avslått søknaden fordi vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt. Kommunedirektøren mener uansett at dispensasjon ikke bør gis jf. pbl. §19-2 første ledd.

Klager mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og grunngir dette i klagen. Det er i klagen hevdet at tiltaket gjelder tilbygg til fritidsbebyggelse og ikke oppføring av ny fritidsbolig. Kommunedirektøren er ikke enig. Den tidligere hytte er revet, og ny fritidsbolig er bygget opp uten å være omsøkt. Vedtaket gjelder ettergodkjenning av denne nye fritidsboligen.

Problemstillingen i saken er om dispensasjonsvilkårene er oppfylt eller ikke.

Dersom utvalget, i motsetning til kommunedirektøren, mener de er oppfylt, så man ta stilling til om man ønsker å gi dispensasjon jf. pbl. §19-2 første ledd.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Historikk

1959: Oppført hytte på 36 m²

1996: Uthus på 30m² godkjent og oppført

2004: Tillatelse til tilbygg på 39 m². Tiltaket ble ikke gjennomført og tillatelse utløpt.

2016: Befaring og ulovlighetsoppfølging

Vedtak av 24.03.2004 gir tillatelse for eksisterende 36 m² stor fritidsbolig, til å føre opp et tilbygg på 39 m², slik at totalarealet blir 75 m².

Kommunen ser at det som var eksisterende bygg er revet og nytt bygg er satt opp på støpt plate på mark. Det er også lagt nye rørledninger ute og inne som ikke er omsøkt.

29.11.2016: Avholdt forhåndskonferanse

09.04.2018: Varsel om pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt.

17.04.2018: Godkjent sanitær - arbeidsperiode: 01.02.2018 - 01.04.2018

20.05.2018: Søknad om ettergodkjenning av fritidsbolig

05.06.2018: Mangelfull søknad – Det bes om redegjørelse for vei, vann og avløp

07.11.2018: Redegjørelse – søker bekrefter at det vil sendes inn oppdaterte tegninger. *Oppgradere ledningsanlegget slik at det etableres brannkum med uttak på 20 l/s i riktig avstand fra bebyggelse på gbnr 48/27. Dette vil da bli et anlegg som bygges for kommunal overtakelse, med mulighet for sammenføring med eksisterende anlegg på Årosfjellet ved evt. senere utbygging i området.*

24.10.2022: Ny søknad om ettergodkjenning av fritidsbolig

14.11.2022: Varsler avslag på fortetting av hytte i arealformål bolig

28.11.2022: Tiltakshaver ønsker ikke å trekke søknaden

08.03.2023: Komplettering av søknaden

08.06.2023: Vedtak om avslag på søknaden

28.06.2023: Klage på vedtaket av 08.06.2023

2.2 Søknaden

Søknaden av 24.10.2022 gjelder ettergodkjenning av fritidsbolig stor 96 kvm.

I søknaden av 24.10.2022 (som er en ny innsendelse av tidligere søknad av 2018) er det angitt at hytta ligger 5,5 meter fra nabogrensen og i hovedsak på samme sted som opprinnelig hytte jf. situasjonskartet vedlagt søknaden av 24.10.2022. Ifølge situasjonskart som ble innsendt ved komplementeringen av søknaden 08.03.2023 viser situasjonskartet at hytta ligger nærmere eiendomsgrensen i nordvest, noe som stemmer med kommunes kartdata og flyfoto.

Gammel situasjon 2011



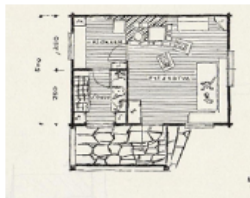
2011

Ny situasjon 2021



2021

Oversikt endringer/tillatelser:



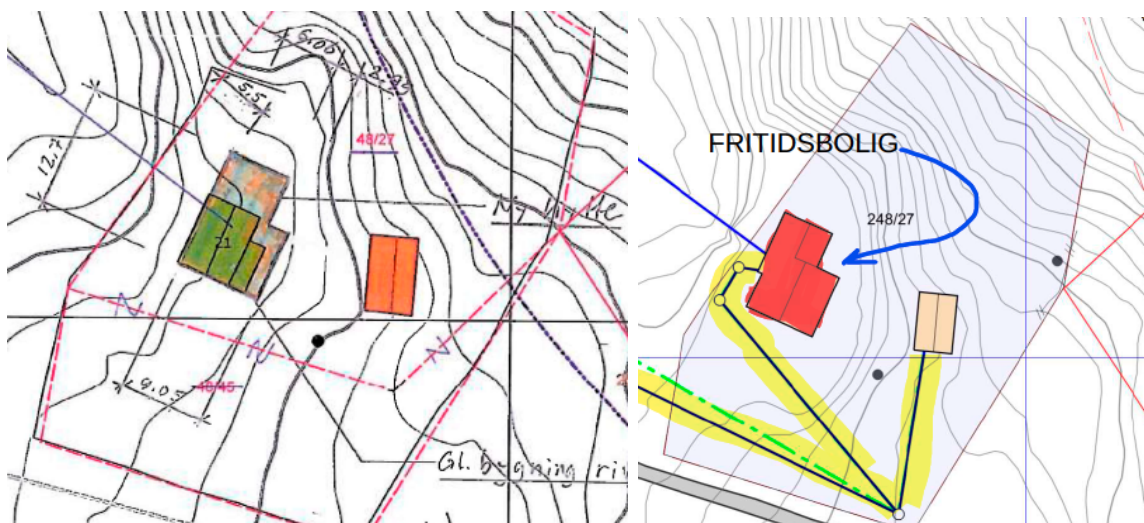
Hytte 1960



Godkjent tilbygg 2004



Omsøkt nybygg 2022



Situasjonskart 24.10.2022

Situasjonskart 08.03.2023

2.3 Plangrunnlag og -bestemmelser

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er omfattet av kommuneplan for Røyken 2015-2027 (KPA) vedtatt 01.10.2015, hvor eiendommen har arealformål bolig. Formålet er videreført i ny kommuneplan vedtatt 13.06.2023.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan for Båstø (KDP) vedtatt 14.09.2017, hvor eiendommen er avsatt til arealformål boligbebyggelse.

I KPA fremkommer det i § 2 at kommunedelplaner ved motstrid skal gjelde foran KPA. I KDP fremkommer det i § 2.1 at bestemmelsene i den enhver tid gjeldene kommuneplan gjelder med mindre noe annet er spesifikt angitt eller fremkommer i KDP. Planene gjelder side om side, men ved motstrid går kommunedelplanen foran.

Eiendommen er avsatt til boligformål i KPA og KDP jf. § 26 og plankart. KDP har i § 27 og plankart konkret angitt hvilke områder som skal inneholde fritidsbebyggelse, angitt som BFR (eiendommen ligger ikke her).

I KDP § 25 fremgår det

«I Båstø skal det bygges frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger), med mindre annet følger av kommunedelplanens øvrige bestemmelser».

KPA § 6.25 angir at det ikke er tillatt med ny fritidsbebyggelse i Røyken kommune.

KDP § 3 angir krav til detaljregulering før tiltak. Det er ikke unntak for fritidsbebyggelse i KDP. KPA har tilsvarende plankrav i § 3 og det fremkommer noen unntak fra plankravet i bestemmelsen, men ingen som gjelder ny fritidsbebyggelse.

Både KPA § 5 og KDP § 4 har krav om tekniske anlegg før utbygging av områder.

Det er fastsatt byggegrense i KPA/KDP slik at plan- og bygningslovens § 1-8 annet ledd om forbud mot tiltak, ikke gjelder, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Eiendommen ligger utenfor byggegrensen (grenser til denne).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak.

I denne konkrete saken er målet om bærekraftige samfunn relevant, da vilkår om opparbeidelse av tekniske anlegg som er regulert inn i KDP § 4.1, kun kan stilles i forbindelse med de tiltak som etter bestemmelsen utløser kravet. Å følge opp vilkårene konsekvent, vil føre til at man i Asker får oppdatert og nødvendig infrastruktur. Det bidrar til å trygge boliger og gode boområder.

4. Tidligere behandling

Det ble 08.06.2023 fattet slikt vedtak:

«Søknad om nybygg fritidsbolig avslås, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2

Med henvisning til plan- og bygningsloven § 19-2, gis det ikke dispensasjon til nybygg fritidsbolig.

Det gis ikke dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommuneplan for Røyken:

Teknisk infrastruktur jf. § 4.1 kommunedelplan for Båtstø

Formål Bolig jf. § 26 kommunedelplan for Båtstø

Plankrav jf. § 3 kommunedelplan for Båtstø»

I vedtaket er det redegjort for søkers begrunnelse for dispensasjon og kommunens vurderinger av dispensasjonsvilkårene. Det er vist til at kommunen uansett bør være tilbakeholden med å innvilge dispensasjon i saken jf. «kan»-vurderingen i pbl. § 19-2 første ledd.

5. Klagen

Tiltakshaver er anfører at dispensasjoner kan gis og viser i hovedsak til:

1. Teknisk infrastruktur

- Infrastruktur er og vil bli tilfredsstillt. Ikke krav til dispensasjon.
- Kommunens vurdering av fordeler og ulemper er mangelfull.

2. Formål bolig

- Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, noe som tillates
 - i henhold til KDP § 27.2.
- Tiltaket undergraver ikke fremtidig boligutvikling. Bygningsmassen kan brukes til bolig i fremtiden.
- Det vises til godkjent tilbygg for Blåhellaveien 18.
- Anbefaling om søknad om bruksendring bolig i stedet er dårlig løsning.

3. Plankrav

- Utarbeidelse av reguleringsplan vil være svært omfattende, urimelig og uproporsjonalt m.m.
- I byggesak for gbnr. 247/35 i Båstøveien ga fylkesmannen tiltakshaver medhold i sin klage på krav om reguleringsplan.
- Asker kommune har gitt dispensasjon fra plankravet for byggesaker i Blåhellaveien nr. 3, 18 og 44.
- Tiltaket tilsidesetter ikke hensynet bak bestemmelsen og er ikke i konflikt med senere regulering. Dette understøttes av kommunens «tilbud» om bruksendring.

4. Fritidsbebyggelse

- Det er tillatt med tilbygg fritidsbebyggelse jf. KDP § 27.2.
- Bestemmelsen i KPA § 6.25 om at ny fritidsbebyggelse ikke er tillatt er inntatt 15.12.2017 og nyere enn KDP, og skal således ha forrang.

Tiltaket gjelder tilbygg til fritidsbebyggelse og ikke oppføring av ny fritidsbolig. Tiltaket ble omsøkt i år 2004 og senere gjennomført, og tidligere kommuneplan for Røyken er gjeldende. Da var fritidsbebyggelse tillatt. Ved å henvis til revidert bestemmelse i KPA gis bestemmelsen tilbakevirkende kraft.

Det er gitt dispensasjon tilbygg for Blåhellaveien 3/gbnr. 248/27.

Det vises for øvrig til at det ikke er endring i bruk fra tidligere og at det ikke har vært nabomerknader. Klager anfører at eiendommen har adkomst, søkt/godkjent VA-

anlegg, og bebyggelsen er innenfor alle bestemmelser, samt at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises for øvrig til klagens innhold.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er datert 08.06.2023 og klagen ble mottatt 28.06.2023. Kommunen anser klagen som rettidig innkommet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29 jf. pbl. § 1-9.

6.1 Generelt – Ny fritidsbolig

Det er i klagen anført at saken/tiltaket gjelder tilbygg til fritidsbolig.

Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Det omsøkte tilbygg fra 2004 ble ikke gjennomført og tillatelsen utløp. Fritidsboligen ble i hovedsak revet og plasseringen på tomten er endret. Ny bebyggelse er bygget på ny støpt såle. Det vises videre til tiltakshavers egen informasjon i søknaden hvor det fremgår at tidligere fritidsbolig er revet m.m.

Kommunedirektøren mener søknaden og tiltaket klart gjelder oppføring av ny fritidsbebyggelse.

6.1 Dispensasjoner

Kommunen «*kan*» fravike bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. §19-2 første ledd. Kommunen har stor frihet til å velge om dispensasjonssøknad skal innvilges (forutsatt at vilkårene i andre ledd er oppfylt) eller avslås da «*kan*»-vurderingen etter første ledd er såkalt «fritt skjøn».

Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er juridiske begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet ledd som lyder:

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

Det er to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon etter første ledd:

1. Hensynene bak bestemmelsene kan ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene

Det er totalt 4 dispensasjoner i saken som skal vurderes:

1. Formål bolig, KDP § 26 jf. også plankartet
2. Plankrav, KDP § 3 (og KPA § 3)
3. Teknisk infrastruktur, KDP § 4 (og KPA § 5)
4. Forbud mot fritidsbebyggelse jf. KPA § 6.25

Kommunedirektøren viser til vedtaket av 08.06.2023 for begrunnelser og vurdering relatert til de ulike dispensasjonene, men i tillegg kommenteres hver enkelt dispensasjon, relatert til klagen, i den videre behandlingen.

6.1.2 Formål bolig, dispensasjon fra KDP § 26 jf. plankartet

Arealformålet i kommunedelplanen er blitt til gjennom en planprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivarettatt. Det skal derfor ikke være kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I motivene heter det videre:

«Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Den klare hovedregelen er derfor at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Det anføres i klagen at KDP for Båttstø, vedtatt 14.09.17, tillater utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse jf. KDP § 27.2.

Kommunedirektøren viser til at bestemmelsene i KDP gjelder området for fritidsbebyggelse BFR jf. plankartet og bestemmelsene § 27 følgende.

Bestemmelsen gjelder ikke for tiltaket da eiendommen ikke ligger i dette området. Eiendommen ligger i området med formål boligbebyggelse jf. § 26 følgende.

I henhold til KPA § 12.1 tillates det utvidelse inntil BYA 80 kvm av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til dette. Kommunedirektøren viser til at

eiendommen heller ikke her er avsatt til fritidsbebyggelse i KPA og bestemmelsen gjelder ikke for tiltaket (tiltaket er uansett også over maks BYA).

Kommunedirektøren viser til at det i KPA § 6.25 er gitt bestemmelse om at ny fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Klager anfører at tomten er romslig og at bebyggelsen kan benyttes til bolig senere, samt at tiltaket ikke undergraver fremtidig boligutvikling. Kommunedirektøren mener uansett at det er uheldig med oppføring av fritidsbolig på tomten. I vedtaket fremkommer det:

«Selv om det har vært en hytte på tomten tidligere, vurderes det som en større ulempe å tillate en ny og større hytte som forbedrer og tilrettelegger tomten til hyttebruk. Det gir lite forutsigbarhet og vil kunne føre til at tomten blir brukt som hytte i lengre tid. Skulle man tillatt noe her bør det være en bolig. Det er i tillegg ikke tillatt med nye hytter i røyken, jf 6.25, heller ikke i områder regulert til hytte. En ulempe som veier tungt i denne saken.»

Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det fremkommer

«Området er i dag preget av en god blanding av fritidsboliger og eneboliger. I hovedsak er det eneboliger i området. De som har fritidsboliger i området er avhengig av å bruke tomten til bolig om de ønsker å utvikle tomten sine. Det er tydelig at både nåværende kommuneplan og fremtidig kommuneplan ønsker å avsette området til bolig. Det er derfor lite hensiktsmessig å fortsette tillate fritidsbolig her.

Videre er hensynet bak bestemmelsen en forutsigbarhet for området. Å tillate en ny hytte som er i strid med formål vil undergrave planen og skape uforutsigbarhet i fremtiden. Å tillate en ny hytte vil undergrave en fremtidig boligutvikling av området og denne tomen. Her viderefører både kommuneplanen og kommunedelplanen boligformål, som betyr at det er et mål å utvikle området med bolig.»

«Å tillate en ny hytte vil kunne sette kjepper i hjulene for en utvikling av området og undergrave kommuneplanen og kommunedelplanen som regulerer tomten til bolig. Vi kommer frem til at fordelene ikke er større enn ulempene.»

Kommunedirektøren mener hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren mener også at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er større enn ulempene. Det vises til vedtaket.

6.1.3 Plankrav jf. KDP § 3.

Kommunedirektøren viser til at området har dårlig teknisk infrastruktur, spesielt vei, og er ikke dimensjonert for dagens standard. Området er preget av å være et eldre hytte- og boligområde og i en reguleringsplan vil man kunne vurdere helheten og total innvirkning/belastning.

I vedtaket fremkommer det:

«Slik området fremstår i dag er det ikke egnet for fortetting på nåværende tidspunkt uten en reguleringsplan.»

Det er avslått flere søknader om dispensasjon fra plankravet i området på bakgrunn i at området bør sees i en utvidet og helhetlig sammenheng da det er flere forhold i området som bør løses gjennom en reguleringsplan, bla annet atkomst, opparbeidelse av vei, vann og avløp (teknisk infrastruktur). Det er i dag spesielt utfordrende i kryss ved Sundbyveien og Blåhellaveien. Både samferdsel og VOV har uttalt at det er dårlig infrastruktur i området til å fortsette en fortetting.

Å tillate en hytte fremfor en bolig når tomten er avsatt til bolig vil undergrave nåværende plan og hindre en utvikling av boligområdet når man regulerer.»

Og videre om fordeler og ulemper:

«Det er flere eiendommer i området som ønsker en utvikling av tomten sin. Dette er noe som taler for en ny reguleringsplan. Her bør hjemmelshavere i området gå sammen og utarbeide en plan. Selv om det har vært en hytte på tomten tidligere, vurderes det som en større ulempe å tillate en ny og større hytte. Her er det også flere uavklarte momenter og bør tas gjennom en planprosess.»

Kommunedirektøren mener hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren mener også at fordelene ved å gi dispensasjon *ikke* er større enn ulempene. Det vises til vedtaket.

6.1.4 Teknisk infrastruktur § 4.1

Kommunedirektøren ser det slik at det ikke er påkrevd å vurdere dispensasjon fra tekniske krav når vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt for de to andre forholdene.

Kommunedirektøren bemerker likevel at det i vedtaket vises til at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra teknisk infrastruktur. Kommunedirektøren viser til vurderingene av vilkårene i pbl. § 19-2 som fremkommer i vedtaket:

«Ved å tillate en ny hytte uten at det tekniske anlegget utbedres sikrer man ikke en forutsigbar utvikling av området. Flere naboer har prøvd på det samme, men fått beskjed fra kommunen om at de først opparbeide infrastrukturen i området.

At veien ikke utbedres anses som en stor ulempe slik vi har konkludert med over, fordelene ved at søker har veirett og vedlikeholder adkomstvei anses som liten i forhold til konsekvensens ved at veinettet ikke forbedres.»

Kommunedirektøren mener at infrastrukturen bør opparbeides før området utvikles ytterligere.

6.1.5 Forbud mot fritidsbolig KPA § 6.25

KPA har i § 6.25 et forbud mot ny fritidsbebyggelse. I vedtaket fremkommer det:

«Fritidsbebyggelse jf. Kommuneplanen § 6.25

Det er ikke søkt dispensasjon fra fritidsbebyggelse. I mangelbrevet er det glemt å informere om. Da vi i denne søknaden uansett kommer frem til at vi ikke kan godkjenne dispensasjonene har vi vurdert at etter en lang saksbehandlingstid på 5 år (siden 2018) så realitetsbehandler vi saken uten søknad om dispensasjon fra fritidsbebyggelse slik som tiltakshaver ønsker.»

Kommunedirektøren viser til vedtaket for de nærmere redegjørelsene.

6.2 Kommunens «kan»-vurdering jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Dersom utvalg for plan- og byggesaker, i motsetning til kommunedirektøren kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om dispensasjon vil gis jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på dispensasjon.

Det fremkommer i vedtaket:

«Kommunen ser det lite hensiktsmessig å gi dispensasjon, området er lite utviklet og allerede sårbar for økt belastning. Det er også uheldig at en tillatelse vil kunne gi presedens for andre som ønsker å gjøre det samme, SOM 2022-1042. Spesielt da vi vet at her er det flere som ønsker å utvikle tomene sine. Blant annet Kleiva 11, Kleiva 9 Furubergløkka 10, Furubergløkka 14 og Blåhellaveien 16».

«Dersom vi gir tillatelser til hytter i området vil ikke dette området bli utviklet som boligområdet slik det er satset på i arealdelen og kommuneplanen.»

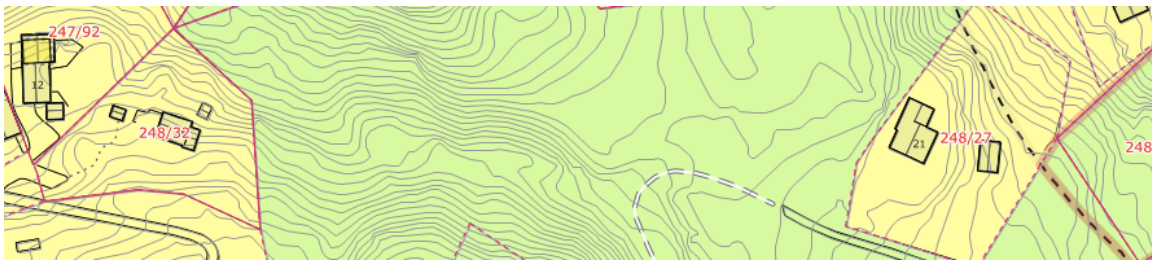
«Vi har veiledet tiltakshaver i brev 14.11.2022 at vi anbefaler at det sendes inn søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Og at kommunen kan vurdere å gi midlertidig dispensasjon fra 3 - Plankrav, jf. kommunedelplan for Båtstø og § 4.1 - Teknisk anlegg, jf. kommunedelplan for Båtstø Kommunen, med vilkår om at det

foreligger en reguleringsplan innen utgangen av 2025. Søker har svart at han ønsker saken realitetsbehandlet.»

Kommunedirektøren ser det lite hensiktsmessig med å gi dispensasjon for tiltaket.

I klagen er det vist til 4 andre saker i Blåhellaveien hvor det er gitt dispensasjon fra plankrav og tekniske krav i KPA/KDP. Kommunedirektøren bemerker at det er helt konkrete vurderinger i hver sak som må gjøres. Kommunedirektøren viser uansett kort til at de andre sakene gjelder tilbygg m.m. som ikke er sammenlignbare. Sak 23/834 gjaldt tilbygg bolig, sak 20/1925 gjaldt sanitærtilbygg med 5 kvm overskridelse, sak 22/3256 gjaldt riving og oppføring garasje, 18/1466 gjaldt riving av fritidsbolig og oppføring enebolig.

Kommunedirektøren viser tvert imot at kommunen, hittil har ført en restriktiv praksis i området på grunn av utfordrende infrastruktur, spesielt hva gjelder utvidelse av fritidsboliger. Det vises til Statsforvalterens nylige vedtak i klagesak 2023/28643 gbnr. 248/32 hvor kommunens avslag (vår ref. 2022/663) på dispensasjon for oppføring tilbygg opprettholdes.



Saken for gbnr. 248/32 var også til politisk behandling i utvalgsmøtet 16.08.2023 hvor det enstemmig ble vedtatt å avslå dispensasjonssøknaden. Under klagebehandlingen var utvalget ganske klare på at de ønsket at KDP fra 2017 skulle følges.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger noen usaklig forskjellsbehandling i saken.

Avslutningsvis viser kommunedirektøren også til at det er relevant å se hen til at omsøkte tiltak er avhengig av flere dispensasjoner for ett og samme tiltak, noe som forsterker konklusjonen for hvert av forholdene.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Etter vårt syn foreligger det ikke grunner som tilsier at vedtaket endres.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1 248/27 Avslag - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig med dispensasjoner
- 2 248/27 Klage på avslag - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 3 Klage på avslag.pdf
- 4 248/27 Søknad om ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig - Dok fra arkiv
- 5 Gebyr
- 6 248/27 Anmodning om politisk behandling - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 7 E-post
- 8 248/27 Søknad om igangsettingstillatelse - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 9 E-post
- 10 22_17887 - 248_27 Blåhellaveien 21 - Forhåndsuttalelse fra Vann og vannmiljø (VOV) - Etablering av hovedledningsnett.pdf
- 11 248/27 Søknad om ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig - Dok fra arkiv
- 12 Søknad ett-trinn fra arkivet
- 13 248/27 Varsel om avslag - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 14 248/27 Ønsker ikke å trekke søknaden - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 15 E-post
- 16 248/27 Komplettering av søknad - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 17 Meldingstekst
- 18 Referat fra forhåndskonferanse.pdf
- 19 Skjema for endring av tiltakshaver.pdf
- 20 Kvitteringsliste for nabovarsel.pdf
- 21 Gjenpart av nabovarsel.pdf
- 22 Til naboene.pdf
- 23 Situasjonkart1.pdf
- 24 248/27 Etterlyser tilbakemelding og ber om status i saken - Ettergodkjenning og nybygg fritidsbolig
- 25 mangelbrev 2018
- 26 Kommunedelplan Båtstø bestemmelser
- 27 Kommunedelplan Båtstø plankart
- 28 Røyken kommuneplan bestemmelser 2015 2027
- 29 KPA plankart Røyken



Saksprotokoll

Arivsak
23/21299

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
29.11.2023 108/23

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og søknad om ettergodkjenning nybygg fritidsbolig, Blåhellaveien 21, gbnr. 248/27

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.11.2023 sak 108/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2023 med avslag på dispensasjon og søknad om ettergodkjenning av ny fritidsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
23/18718-1

Saksbehandler
Elizabeth Lie/Hanne Evju

Behandles av
Ungdomsrådet
Utvalg for oppvekst
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
23.11.2023
28.11.2023
29.11.2023
12.12.2023

Barn og unges talsperson i plan- og byggesaker - etablering av ordning i Asker kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år

1. Sammendrag og konklusjon

Denne saken foreslår å opprette en ordning som vil sikre bedre synlighet og beskyttelse av barn og unges interesser inn i all planlegging etter plan- og bygningsloven i Asker kommune. Dette kan for eksempel dreie seg om byggesaker eller tettstedsutvikling. Å ivareta barn og unges interesser er viktig for å utvikle så gode lokalsamfunn som mulig for fremtiden.

Medborgerskap og involvering er viktige satsingsområder for kommunen og denne ordningen understøtter dette. Tjenesteområde Oppvekst vil stille en ressurs til rådighet for ordningen, og arbeidet starter opp tidlig i 2024. Talspersonen vil bli involvert i tidligfase i plansaker og inngå i et bredt tverrfaglig

samarbeid for å belyse viktige aspekter for barn og unge inn i planarbeidet. Aktuelle temaer kan være trygg skolevei, lekemuligheter, støy, tilgjengelighet til marka og andre rekreasjonsområder samt forebygging av utenforskap.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

I samsvar med plan- og bygningslovens § 3-3 tredje ledd må kommunestyret opprette en særskilt ordning med en dedikert talsperson for å ta vare på barn og unges interesser under planleggingen. Dette er en ordning mange norske kommuner har. Målet med denne ordningen er å sikre bedre synlighet og beskyttelse av barn og unges interesser i alle aspekter av planlegging og byggesaksbehandling i samsvar med loven. En slik talsperson, skal få tidlig innsikt og mulighet til å uttale seg i de delene av saksbehandlingen og planleggingen som berører barn og ungdom.¹

2.1. Barn og unge har en lovfestet rett til medvirkning

I Norge er barn og unges rett til medvirkning forankret i flere internasjonale konvensjoner og nasjonal lovgivning, som inkluderer både FNs barnekonvensjon (CRC)² og FNs konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD)³. Det samme er tilfelle i mange nasjonale lover og retningslinjer, som for eksempel: barneloven, opplæringsloven og barnehageloven og kommuneloven. I plan- og bygningsloven er barn og unges rett til medvirkning spesielt trukket frem. Den understreker viktigheten av å involvere berørte parter i planlegging og beslutningsprosesser knyttet til arealbruk og utvikling, og fremhever barn og unge som en spesielt viktig gruppe.⁴

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal styrke barns og unges behov og interesser i samfunnsplanlegging. De tar sikte på å fremme barns deltakelse i planleggingsprosesser, skape trygge og tilgjengelige omgivelser, tilrettelegge bolig- og skoleområder for barn, bevare naturområder viktige for barn, og øke kompetansen blant planleggere og beslutningstakere. Målet er å sikre at barn vokser opp i trygge og stimulerende miljøer.⁵

Samlet sett gir disse lovene og retningslinjene barn og unge i Norge en lovfestet rett til å bli hørt og delta i saker som angår dem, både i skolen, i familien og i samfunnet generelt. Dette understreker betydningen av å inkludere deres perspektiver og behov i ulike beslutningsprosesser.

2.2. Barn og unges medvirkning - et viktig element i samfunnsutviklingen

¹ [Veileder om barn og unge i plan og byggesak - regjeringen.no](#)

² [Barnekonvensjonen \(fn.no\)](#)

³ [FN-konvensjon om rettigheter for personer med nedsatt funksjonsevne – Store norske leksikon \(snl.no\)](#)

⁴ [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen - Lovdata](#)

⁵ [Innbyggernes medvirkning i planprosesser - regjeringen.no](#)

Barn og unges medvirkning i arealplanlegging er avgjørende for en inkluderende og bærekraftig samfunnsutvikling. Dette er viktig av flere grunner:

- **Fremtidens brukere:** Barn og unge er fremtidens brukere av dagens planlagte områder, og deres behov må tas i betraktning for å skape funksjonelle miljøer.
- **Demokrati og medvirkning:** Barns deltakelse styrker samfunnets demokratiske legitimitet og gir dem innflytelse over saker som påvirker dem.
- **Læring og kompetanseutvikling:** Medvirkning gir barn og unge muligheten til å lære om samfunnsprosesser, bærekraft og komplekse spørsmål.
- **Relevant planlegging:** Barn og unge har innsikt i egne behov, noe som kan forbedre tilpasningen av arealplanene.
- **Inkludering og likestilling:** Medvirkning fremmer likestilling og motvirker diskriminering.
- **Økt trivsel og livskvalitet:** Involverte barn og unge kan bidra til tryggere, mer trivelige omgivelser som fremmer god helse og samvær.
- **Ansvar for fellesskapet:** Medvirkning gir barn og unge eierskap og ansvar for samfunnsutviklingen.

Samlet sett er barns og unges medvirkning essensiell for å skape en inkluderende, bærekraftig og effektiv samfunnsutvikling som tar hensyn til alle kommunens innbyggere

2.3. Hvordan sikre barn og unges medvirkning i plansaker?

Barn og unges medvirkning kan sikres på minst to forskjellige måter. Gjennom medvirkningsaktiviteter sammen med målgruppen sikrer vi at barn og unge får påvirke og delta direkte i prosesser som berører og angår dem. Når kommunen skal medvirke med barn og unge bør det benyttes egne metoder og prosesser. Dette kan for eksempel være barnetråkk, samtaleintervjuer eller befaringer for barn i deres nærområde.

Asker kommune jobber med å utvikle en egen metode for hvordan vi kan innhente lokalkunnskap fra barn og unge om stedene der de bor på en systematisk måte i samarbeid med skolene. Piloten har blitt testet på Sætre barne- og ungdomsskole i forbindelse med planlegging av ny skole.

Den andre måten å innhente medvirkning fra barn og unge er å sikre at barneperspektivet blir ivaretatt. Da medvirker ikke barn og unge direkte, men med talspersoner eller representanter som har spesiell kunnskap eller innsikt om barn og unges behov og ønsker. En talsperson for barn og unge i plansaker vil bli en viktig ressurs i denne type medvirkning og innsiktsarbeid.

2.4. Hvordan arbeider barn og unges talsperson?

Barn og unges talsperson i plansaker er en rolle som snakker for barn og unge når det gjelder planlegging og utvikling av steder og prosjekter. Denne rollen jobber for å ivareta barn og unges interesser og synspunkter når det tas avgjørelser som påvirker dem, som for eksempel planlegging av skoler, lekeplasser og boligområder.

Talspersonen kan være en person eller en del av en gruppe som representerer barn og unge. Talspersonens oppgave er å snakke for barn og unge, hente inn meningene deres, og gi råd til de som tar beslutninger. Den sørger for at barn og unge blir hørt og at det tas hensyn til det de mener er viktig.

Mandatet til barn og unges talsperson i Asker kommune foreslås å være å bidra til å styrke og synliggjøre barn og unges interesser i planleggingen og at hensynet til barn og unge ivaretas gjennom planbestemmelser. Aktuelle temaer som talspersonen kan ha innspill til kan være barns lekemuligheter, utforming av fellesarealer, trygg skolevei, utforming av kommunens formålsbygg, eksempelvis skolebygg og tilgjengelighet for alle til utfartsområder og liknende. Ungdomsrådet har tidligere vært engasjert i ungdoms behov for et velfungerende kollektivsystem i kommunen, og dette vil være et typisk tema talspersonen kan bringe inn. Talspersonen vil også ha dialog med Ungdomsrådet i aktuelle saker.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Denne saken er relevant for alle de tre bærekraftsdimensjonene; økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Bærekraftig samfunnsutvikling med gode, inkluderende og aldersvennlige tettsteder er viktig for å sikre boligvekst og lokale arbeidsplasser, noe som er avgjørende for å sikre kommunens inntekter. For å skape bærekraftige lokalsamfunn må alle gode krefter delta og ha eierskap til samfunnsutviklingen.

Det er ikke unaturlig at viktige arealplaner skaper diskusjon i lokalmiljøet og alle innspill fra ulike deler av befolkningen er verdifulle for kommunen inn i planarbeidet. Det er særlig viktig å engasjere bredt, ha åpne og tilgjengelige prosesser og benytte ny teknologi slik at flest mulig kan bidra med sine kommentarer og innspill. Barn og unge ligger ofte foran i den teknologiske utviklingen så kommunen søker å ta i bruk digitale plattformer som er kjent for denne målgruppen. Lokalt eierskap og muligheten for å påvirke egne omgivelser kan styrke tilhørighet og sosial bærekraft i kommunen. For å sikre forankring hos barn og unge skal Asker kommune ha et sterkt søkelys på dette og jobbe videre med å utvikle nye metoder for involvering av barn og unge. En egen talsperson representerer en styrking av dette arbeidet.

Alle planer som utarbeides i Asker kommune skal ta hensyn til natur og miljø samt bidra til handling mot klimaendringene. For å sikre dette viktige perspektivet, er innspill og tilbakemeldinger fra overordnede myndigheter, frivillige lag og organisasjoner, næringsliv så vel som innbyggere viktige inn i ulike deler av planprosessen. Det er særlig viktig å høre barn og unges synspunkter, da de er fremtidens askerbøringer og skal leve med de valgene i samfunnsutviklingen som gjøres nå.

4. Tidligere behandling

Sak 0151/23 Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak, beskriver og drøfter ulike nivåer og metoder for medvirkning i arealplanprosesser.⁶ Saken ble behandlet i Formannskapet 19.09.23.

5. Kommunedirektørens vurdering

Etter § 3-3 tredje ledd i plan- og bygningsloven skal kommunestyret sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. I denne saken foreslår kommunedirektøren hvordan Asker kommune skal arbeide gjennom å etablere en slik ordning.

De tre tidligere kommunene løste denne ordningen på forskjellige måter, blant annet gjennom en liknende talspersonordning. Etter første kommunestyreperiode for nye Asker kommune ser kommunedirektøren behov for at en slik særskilt ordning legges til barn og unges talsperson. En talsperson for barn og unge vil representere deres interesser og perspektiver i planleggingsprosesser, og sikre at deres behov blir tatt hensyn til. Ved at en ressurs har denne spesielle rollen sikrer kommunen at barn og unges rettigheter alltid blir belyst og systematisk ivaretatt i et fagområde som arealplanlegging, der mange forskjellige hensyn skal vektas mot hverandre. Kommunedirektøren ser frem til mange kreative og gode innspill gjennom denne ordningen.

Kommunedirektøren peker på at Asker kommune, i likhet med resten av Norge, står overfor tre alvorlige samfunnsflokke. En av disse er den alvorlige situasjonen som oppstår når barn og unge faller utenfor skole, arbeidsliv og fritidsaktiviteter. Det blir viktig å sikre barn og unges stemme i arbeidet med denne og de andre de store samfunnsflokene kommunen står ovenfor. Asker kommune har også vedtatt en temaplan for medborgerskap som utdyper viktigheten av innbyggerinvolvering fra ulike aldersgrupper og mennesker i forskjellige livssituasjoner i utviklingen av lokalsamfunnet vårt.

Talspersonen legges til tjenesteområde Oppvekst. Tjenesteområde Samfunnsutvikling har ansvar for å dele kunnskap, involvere og legge til rette for at barn og unges talsperson kan bidra og utføre sin rolle som et viktig bindeledd mellom barn og unge og stedsutviklingen.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

⁶ [Politiske møter og dokumenter | Asker kommune](#)



Saksprotokoll

Arivsak
23/18718

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	28/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	29/23
3 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	109/23
4 Kommunestyret	12.12.2023	

Barnas representant i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 28/23

Behandling

Rådgivere Elizabeth Lie og Hanne Evju presenterte saken og svarte på spørsmål.

Ungdomsrådet diskuterte i grupper og kom med felles forslag til rådgiverene.

Eira Erlandsen-Sele fremmet følgende forslag til nytt punkt 4:

4. *Ungdomsrådet anbefaler barnas representant å bruke De Unges Kommunestyre (DUK) som en arena for å få barn og unges perspektiv på relevante saker.*

Anton Toft Dahl og Isak Gregers Eriksen fremmet felles forslag til nytt punkt 5:

5. *Ungdomsrådet ønsker at rådet har en til to representanter som deltar, med tale og forslagsrett på møter i plan og bygningsutvalget.*

Innstilling

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.
4. Ungdomsrådet anbefaler barnas representant å bruke De Unges Kommunestyre (DUK) som en arena for å få barn og unges perspektiv på relevante saker.
5. Ungdomsrådet ønsker at rådet har en til to representanter som deltar, med tale og forslagsrett på møter i plan og bygningsutvalget.



Saksprotokoll

Arivsak
23/18718

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	28/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	29/23
3 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	109/23
4 Kommunestyret	12.12.2023	

Barnas representant i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 28.11.2023 sak 29/23

Behandling

Rådgiver Elizabeth Lie presenterte saken og svarte på spørsmål.

Innstillingen i 3 punkter ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.



Saksprotokoll

Arivsak
23/18718

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	28/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	29/23
3 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	109/23
4 Kommunestyret	12.12.2023	80/23

Barnas representant i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.11.2023 sak 109/23

Behandling

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.



Saksprotokoll

Arivsak
23/18718

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	23.11.2023	28/23
2 Utvalg for oppvekst	28.11.2023	29/23
3 Utvalg for plan og byggesak	29.11.2023	109/23
4 Kommunestyret	12.12.2023	80/23

Barnas representant i plansaker - etablering av ordning i Asker kommune

Kommunestyret har behandlet saken i møte 12.12.2023 sak 80/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune oppretter en ordning med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker.
2. Tjenesteområde Oppvekst setter av del av en stillingsressurs til å starte opp arbeidet tidlig i 2024.
3. Ordningen med barn og unges talsperson i plan- og byggesaker vil evalueres etter fire år.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/21362-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
16.11.2023

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 29.11.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.